

**Burgerronde**

**Presentatie Transformatie Hertogstraat en Bloemerstraat**

<b>Van:</b>	College van B&W
<b>Doel:</b>	Informeren
<b>Toelichting:</b>	<p><b>Presentatie Transformatie Hertogstraat en Bloemerstraat</b>  Tijdens de kamerronde over het Thema Binnenstad in de Zomernota op de Politieke Avond van 22 juni heeft wethouder Van Hees de raad het aanbod gedaan om een presentatie te geven over de Transformatieaanpak van de Hertogstraat en de Bloemerstraat.</p> <p>De transformatie-aanpak is één van de instrumenten uit de aanpak van leegstand (Visie 'Binnenstad van de Toekomst'). Waar nodig wil het college aanzetten tot investeringen in en aan panden, overgaan tot het verplaatsen en hergroeperen van bedrijven, het aantrekken van nieuwe concepten met gerichte acquisitie, functieverandering stimuleren van retail naar wonen, dienstverlening, cultuur of ambacht mogelijk maken en ondernemers stimuleren om actief in een straat in samenwerking met elkaar het verblijfsklimaat te verbeteren.</p> <p>In de nieuwsbrief Binnenstad staat dat het de bedoeling is om de aanpak uit te rollen naar andere gebieden in de binnenstad die met aanzienlijke leegstand worden geconfronteerd.</p> <p>Vanavond wordt het college in de gelegenheid gesteld om de aanpak van de twee straten toe te lichten.</p>
<b>Bijlagen:</b>	<p><u><a href="#">Achtergrondinformatie</a></u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u><a href="#">Nieuwsbrief Binnenstad nr. 2 - juni 2016</a></u></li> <li>2. <u><a href="#">Beleidsnota 'Binnenstad van de Toekomst'</a></u></li> </ol>

# Nieuwsbrief Binnenstad

## Inhoud

NUMMER 2 | JUNI 2016

Leegstand in de Nijmeegse binnenstad

Investeringsregeling

Transformatieaanpak

Toekomstvisie Waalkade

OndernemersPunt

Ondernemersfonds

Vereniging Eigenaren Vastgoed

Molenpoortpassage



## Leegstand in de Nijmeegse binnenstad

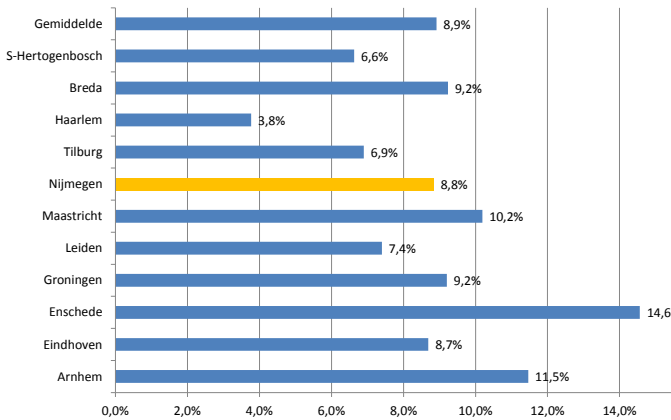
**“De tijd van grote leegstand van winkels is voorbij”, concludeerde makelaarskantoor Strijbosch-Thunnissen afgelopen december (Gelderlander, 4 december 2015). In Nijmegen werd een stijgende lijn in transacties ten opzichte van het jaar ervoor waargenomen, wat duidde op een aantrekkende retailmarkt.**

Met een leegstandspercentage van zo'n 8% beschikten we over een “gezonde binnenstad”. Grafiek 1 op de volgende pagina toont de leegstand in Nijmegen in vergelijking met een aantal referentie-steden op 5 januari 2016. De vermelde 8,8% leegstand van begin 2016 ligt wat lager dan de 10,6% van precies een jaar eerder. Echter, het afgelopen jaar zijn we geconfronteerd met faillissementen van grote gerenommeerde winkelketens, waarvan V&D landelijk en plaatselijk de grootste impact heeft gehad. Door de sluiting van het warenhuis nam de leegstand,

gemeten in winkeloppervlak, in de Nijmeegse binnenstad in korte tijd toe tot circa 16%. Als verklaring voor de onder druk staande detailhandelssector wordt vaak verwezen naar achterliggende structurele oorzaken: veranderend consumentengedrag, de economische recessie en de opkomst van nieuwe verkoopkanalen zoals 'online retail'. Om te duiden of de faillissementen van winkelketens tot structurele leegstand in de binnenstad van Nijmegen leiden en waar zich op dit moment in welke mate leegstandsproblemen voordoen, is onlangs eigen onderzoek gedaan. De conclusies zijn verrassend: in de afgelopen maanden is een aanzienlijk deel van de leegstand opgelost. Volgens de gegevens van Locatus stonden begin 2016 in totaal 88 van de 889 verkooppunten in de binnenstad leeg. In de afgelopen periode is een fors aantal meer winkelpanden verhuurd dan dat er nieuwe leegstand is bijgekomen. Hierdoor schommelt nu in mei 2016

© 2016 Gemeente Nijmegen  
Postbus 105  
6500 HG Nijmegen  
gemeente@nijmegen.nl  
www.nijmegen.nl

**Tekst**  
Gemeente Nijmegen  
**Fotografie**  
William Moore,  
Rianne de Bruin  
**Opmaak**  
Wunderbar Nijmegen



**Grafiek 1**

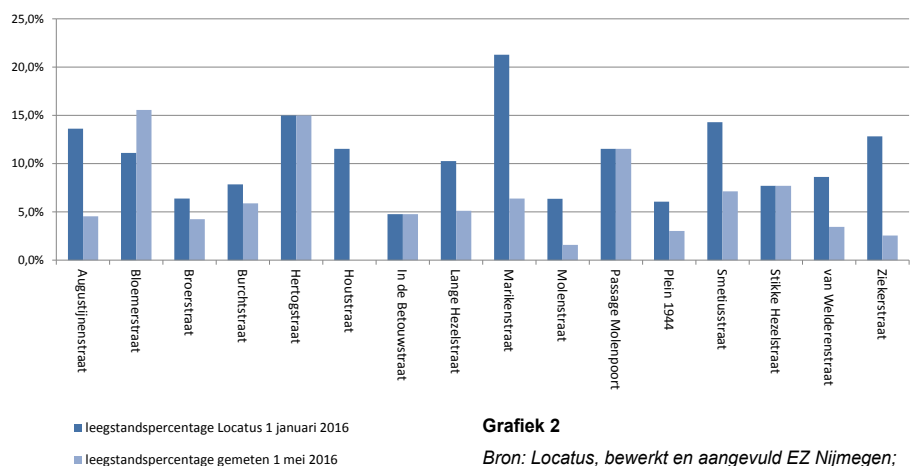
Bron: Locatus, bew. O&S Nijmegen; betreft zuivere detailhandelsleegstand gemeten in winkelvloeroppervlak

het aantal leegstaande winkelpanden in de binnenstad nog maar rond de 50. In het kernwinkelgebied van Nijmegen bevinden zich de meeste filiaalzaken. Faillissementen van winkelketens lijken in deze straten vooralsnog niet tot structurele leegstand te leiden. Ondanks de faillissementsproblemen van grootwinkelbedrijven is de feitelijke leegstand in het kernwinkelgebied met zo'n twee derde afgenomen in vergelijking met Locatus-leegstandscijfers van begin dit jaar. Van de omgevallen winkelketens is een groot aantal winkelformules overgenomen. Daarbij mag worden verwacht dat het nieuwe moederbedrijf de filialen op kansrijke en goed bewinkelde locaties open zal houden - met ongewijzigde of nieuwe formules. Een groot deel van de vrijgekomen winkelpanden is opnieuw ingevuld met nieuwe winkels, bijvoorbeeld Scotch & Soda en Zizzi in de Broerstraat en Hi-Fi Klubbinnen dat de plaats van Dixons in de Burchtstraat zal innemen. Voor het V&D pand zijn inmiddels ook nieuwe huurders gevonden. Hierover hopen we op korte termijn meer informatie te kunnen geven. Ook in de Marikenstraat is het afgelopen jaar een groot deel van de leegstand opgelost, onder meer door de komst van Vila, Riviera Maison en recentelijk de verhuur van nog twee winkelruimten.

In de ringstraten en de Lange Hezelstraat is de leegstand nog maar zeer beperkt. Er is hier sprake van een 'gezonde' mate van frictieleegstand, die mogelijkheden voor vernieuwing voedt. Door de grote diversiteit en kleinschaligheid van de vele speciaalzaken valt het kleine aantal leegstaande winkels in de Lange Hezelstraat nauwelijks op. En ten opzichte van vorig jaar worden nu in de Van Welderenstraat, Van Broeckhuysenstraat en Tweede Walstraat samen, in plaats van tien, nog maar twee winkelpanden te huur aangeboden. De leegstandssituatie in de Bloemerstraat, Hertogstraat en de Passage Molenpoort is minder positief. Deze gebieden leveren nog altijd een groot aandeel in de totale binnenstedelijke winkelleegstand. Het

aantal leegstaande panden is hier niet alleen numeriek het grootst, maar ook het meest zichtbaar. De huidige cijfers vormen een bevestiging van de weerbaarheidsanalyse uit 2014, waardoor deze straten als 'aandachtsgebieden' zijn opgenomen in de visie 'Binnenstad van de toekomst' (Nijmegen, 2015). Grafiek 2 toont een vergelijking van de leegstand in een aantal binnenstadstraten als percentage van het aantal verkooppunten gemeten op 1 januari 2016 (cijfers Locatus) en mei 2016 (EZ Nijmegen). Hieruit is afleesbaar dat de Hertogstraat, Bloemerstraat en Passage Molenpoort de hoogste leegstandspercentages kennen en dat de situatie zich in een groot aantal straten heeft verbeterd.

Is de tijd van 'grote leegstand van winkels' dan weer voorbij? Het Nijmeegse stadscentrum ondervindt op dit moment dankzij nieuwe invullingen nog nauwelijks negatieve gevolgen van failliete winkelketens. We hebben echter, en dan vooral in de aandachtsgebieden, wel te maken met een afnemende en wijzigende vraag naar winkelmeters. Om de stad toekomstbestendig te houden, is het dus zaak om te blijven vernieuwen. Hiervoor biedt leegstand ook weer kansen. ■



## Investeringsregeling

De Nijmeegse binnenstad wordt nog aantrekkelijker voor bedrijven en bezoekers met de Investeringsregeling voor panden in de binnenstad. In totaal is voor deze regeling een subsidiebedrag van € 300.000 beschikbaar, bestaande uit € 200.000,- aan provinciale en € 100.000,- aan gemeentelijke middelen. Om in aanmerking te komen voor de regeling moet hier een zelfde bedrag aan private investeringen tegenoverstaan. Door panden in de binnenstad op te knappen krijgen ze een betere uitstraling en wordt hun levensduur verlengd.

Met dit project verbeteren we het vestigings- en verblijfsklimaat en stimuleren we ondernemers en eigenaren om te investeren in zowel de binnenkant als de gevel van hun bedrijfspanden. We doen dat in straten met een duidelijk toekomstperspectief op winkelgebied, waar tegelijkertijd leegstand om aandacht vraagt. Het gaat om de Houtstraat, Stikke Hezelstraat, Lange Hezelstraat, Augustijnenstraat, St. Jorisstraat, Kelfkensbos, Hertogstraat, Bloemerstraat, Smetiusstraat, In de Betouwstraat, Van Welderenstraat en Van Broeckhuysenstraat. Buiten deze straten is ook de Molenstraat als aandachtsgebied bestempeld. De regeling komt nog voor de zomer in de gemeenteraad en zal naar verwachting medio juli worden opgesteld. Er hebben al flink wat pandeigenaren aangegeven interesse te hebben in de regeling. ■

**Grafiek 2**

Bron: Locatus, bewerkt en aangevuld EZ Nijmegen; betreft leegstandspercentages in units



## Transformatie-aanpak

**De Transformatieaanpak is één van de instrumenten uit de aanpak van leegstand in de visie 'Binnenstad van de Toekomst'. Met de Transformatie-aanpak willen we gericht de leegstand op straatniveau aanpakken. Aan de hand van gebiedsprofielen willen we een nieuwe invulling geven aan een gebied dat met duidelijke leegstand te maken heeft.**

Waar nodig willen we aanzetten tot investeringen in en aan panden, overgaan tot het verplaatsen en hergroeperen van bedrijven, het aantrekken van nieuwe concepten met gerichte acquisitie, functieverandering stimuleren van retail naar wonen, dienstverlening, cultuur of ambacht mogelijk maken en ondernemers stimuleren om actief in een straat in samenwerking met elkaar het verblijfsklimaat te verbeteren. We hebben de afgelopen tijd al eerste ervaringen opgedaan met een aanpak in de Bloemerstraat en Hertogstraat. Beide straten zijn in de weerbaarheidsanalyse bestempeld als kwetsbaar, kennen aanzienlijke leegstand en zijn aangeduid als gebieden die met voorrang opgepakt moeten worden.

In de Bloemerstraat is een drietal partijen, bestaande uit adviesbureau Seinpost, Mood Conceptstore en cultureel centrum De Lindenberg, aan de slag gegaan. Zij zijn in gesprek gegaan met ondernemers en vastgoedeigenaren in de straat om kwaliteiten en potenties van het gebied in beeld te brengen en een gebiedspro-

fiel op te stellen. Aan het gebiedsprofiel is een concreet actieprogramma gekoppeld. In het actieprogramma staan maatregelen als de aanpak van vastgoed, het opkweken van vernieuwend ondernemerschap, 'placemaking' en betere samenwerking tussen ondernemende partijen in de straat. Zo wordt gedacht aan het opzetten van een intermediair die werkt als aanjager, verbinder en acquisiteur en er voor gaat zorgen dat nieuwe concepten op de juiste plek gaan landen in de Bloemerstraat.

In de Hertogstraat is adviesbureau BRO in gesprek met ondernemers en vastgoedeigenaren om de haalbaarheid van een profiel rond het thema 'culinair kwartier' te onderzoeken. In een Hertogatelier zijn ideeën voor de straat verkend. Nog voor de zomer komt BRO met een plan van aanpak, met aanbevelingen over inrichting van de openbare ruimte, het aantrekken van nieuwe concepten en het tegengaan van nog meer 'wonen' in de straat.

Na de zomer willen we verder gaan met de aanpak in beide straten. De bedoeling is om de aanpak uit te rollen naar andere gebieden in de binnenstad die met aanzienlijke leegstand worden geconfronteerd. ■

## Toekomstvisie Waalkade

We zijn druk bezig met de uitvoering van een toekomstvisie voor de (oostelijke) Waalkade, het gebied tussen de Grotestraat en Veerpoorttrappen. Hiervoor zijn in een zogeheten 'open planproces' 850 ideeën opgehaald die vertaald zijn naar drie mogelijke scenario's. Na een pu-

bleeksconsultatie waarin circa 1.700 stemmen zijn uitgebracht, is gekozen voor het meest groene scenario. College en Raad hebben de opdracht gegeven het groene scenario verder uit te werken, waarbij wel rekening dient te worden gehouden met gestelde randvoorwaarden vanuit mobiliteit en evenementenbeleid. De feitelijke realisatie van het verder uitgewerkte groene scenario zal echter nog een tijdje duren, naar verwachting op zijn vroegst in het laatste kwartaal van 2017. Om de periode tussen voorjaar 2016 en einde 2017 te overbruggen geven we ruimte aan tijdelijke initiatieven, omdat we het belangrijk vinden dat al op korte termijn een impuls gegeven wordt aan het aantrekkelijker maken van de Waalkade. We zijn op zoek naar tijdelijke initiatieven die passen binnen het gekozen groene scenario. Deze initiatieven functioneren als 'placemaking' voor het gebied en maken duidelijk hoe de Waalkade zich kan ontwikkelen richting de gewenste natuurlijke vrijplaats aan de Waal.

We hebben daarom een open uitnodiging gedaan aan de stad om tijdelijke initiatieven in te dienen die de Waalkade verlevendigen en passen binnen het groene scenario als natuurlijke vrijplaats aan de Waal. We streven hierbij naar een afwisseling in de diversiteit van de activiteiten. De inzet is om gedurende de gehele periode een doorlopend aanbod van activiteiten te hebben. Inmiddels is de termijn van inzending gesloten en zijn alle tijdelijke initiatieven beoordeeld. Binnenkort maken we bekend welke initiatieven daadwerkelijk van start zullen gaan. ■

**Bedrijvenloket en Bureau Zelfstandigen gaan samen**

## Ondernemers-Punt

**ondernemerspunt.**

Het Bedrijvenloket is vanaf 2004 de front office van de afdeling Economische Zaken. Vanaf 2015 maakt ook Bureau Zelfstandigen deel uit van de afdeling EZ. Daarvoor viel dit bureau onder de afdeling Werk. Bedrijvenloket en Bureau Zelfstandigen zijn eind 2015 samengevoegd tot één OndernemersPunt. Met deze samenvoeging stimuleren we de samenwerking tussen de beleidsvelden economie en werk en willen we betere resultaten boeken met het werkgelegenheidsbeleid.



#### Wat doet het OndernemersPunt ?

De adviseurs van het OndernemersPunt begeleiden en adviseren ondernemers bij de start, vestiging, verplaatsing of uitbreiding van hun bedrijf. Ze informeren de klant over wet- en regelgeving, bestemmingsplannen, vergunningprocedures en kunnen bedrijfskredieten verstrekken en inkomensondersteuning aan (startende) ondernemers bieden. Het OndernemersPunt legt verbindingen tussen ondernemers, netwerken en 'stakeholders' in de stad.

#### Vindbaarheid OndernemersPunt

- Eén telefoonnummer: **(024) 329 98 00**
  - Eén e-mailadres:  
**ondernemerspunt@nijmegen.nl**
  - Een vaste spreekkamer in de Stadswinkel
- Het OndernemersPunt werkt alleen op afspraak en is geopend van maandag t/m vrijdag van 9:00 tot 17:00 uur.

## Ondernemersfonds

Sinds 2006 bestaat in Nijmegen het Ondernemersfonds; een fonds gericht op het verbeteren van het ondernemersklimaat in onze stad. Het Ondernemersfonds biedt financiële ondersteuning aan werklocaties en werklocatiemanagement, binnenstadpromotie en projecten die de lokale economie en/of het ondernemerschap stimuleren in de gemeente Nijmegen. Projecten sluiten aan bij de ambities voor het Ondernemersfonds uit het Coalitieakkoord 2014-2018 'Samen voor Nijmegen: sociaal, duurzaam en ondernemend'. De nadruk ligt daarin op het

stimuleren van creativiteit, het bevorderen van innovatiekracht en het bestrijden van jeugdwerkloosheid. Het Ondernemersfonds geeft een belangrijke impuls aan samenwerking en innovatie voor het bedrijfsleven. We zetten dit fonds nadrukkelijk in voor bevordering van creativiteit en innovatiekracht van ondernemers. Samen met de ondernemers uit de 'Taskforce' Ondernemersfonds zijn de uitvoeringsregels hierop aangepast en is de toegankelijkheid van het fonds verbeterd. Ook kleinere samenwerkingsprojecten kunnen nu een beroep doen op dit fonds. Bovendien kunnen projecten voortaan het hele jaar worden ingediend; over een aanvraag wordt dan binnen acht weken besloten. Subsidieaanvragen voor werklocaties kunnen elk jaar tot en met 31 augustus worden ingediend. In 2016 is in het Ondernemersfonds 600.000 euro beschikbaar.

## Molenpoort

In de visie 'Binnenstad van de toekomst' is de Molenpoortpassage benoemd tot een van de vier aandachtsgebieden in de binnenstad. Er heeft een verkenning plaatsgevonden met de vastgoedeigenaar, waarbij de principiële vraag is gesteld of handhaven van het huidige retailconcept nog levensvatbaar is of dat een alternatief – zoals een markthal – moet worden overwogen. Uit die verkenning is gebleken dat de vastgoedeigenaar de voorkeur heeft voor het plegen van extra investeringen en het herschikken van functies in het gebouw om de passagefunctie te optimaliseren. Zo is de verbinding met de Moenenstraat en de entree van de passage versterkt, is het restaurant verplaatst naar de eerste verdieping, wordt er ruimte geboden aan tijdelijke 'pop-up stores' en zijn de bewegwijzering en de aankleding opgefrist. Ook spreken we nog met de vastgoedeigenaar over de manier waarop het parkeerregime op het parkeerdek verder kan bijdragen aan een bezoek aan de passage. Begin 2016 hebben deze maatregelen ertoe geleid dat de leegstand in de passage beperkt was.

## Vereniging Eigenaren Commercieel Vastgoed Binnenstad Nijmegen

Door Maarten Mulder, binnenstadmanager Huis voor de Binnenstad



In 2015 heeft het Huis voor de Binnenstad in het kader van het actieplan Bruisende Binnenstad het een vereniging van Eigenaren van Commercieel vastgoed in de binnenstad opgericht. Belangrijke doelstelling was het realiseren van een heldere vertegenwoordiging richting gemeente en andere belanghebbenden, bijvoorbeeld voor belangenbehartiging en informatie uitwisseling.

In eerste instantie hebben wij alle vastgoedeigenaren in kaart gebracht en aangeschreven. Dat leverde ongeveer tachtig positieve reacties op van geïnteresseerde eigenaren. Op grond daarvan is eind vorig jaar een informatieve bijeenkomst georganiseerd en een enquête gehouden met als resultaat de formatie van een startbestuur en benoemde uitgangspunten voor een samenwerking in verenigingsvorm. Eind januari is de vereniging officieel opgericht en ingeschreven waarna op 8 maart jl. een eerste bijeenkomst is gehouden. Daarin is met name gesproken over de prioriteiten voor het kersverse bestuur. Een van de eerste wapenfeiten zal een pilotbijeenkomst zijn waarbij van een afgebakend gebied (een straat) alle eigenaren en alle ondernemers worden uitgenodigd om met elkaar in gesprek te gaan over wenselijke aanpak van leegstand in eigen omgeving. De vastgoedvereniging is volwaardig partner geworden in het Huis voor de Binnenstad. Op [www.vcvnijmegen.nl](http://www.vcvnijmegen.nl) is meer informatie te vinden!

# **Binnenstad van de toekomst**

*Visie op transformatie en aanpak leegstand*



## Voorwoord

Binnensteden staan sterk onder druk, zo ook de binnenstad van Nijmegen. Om voorbereid te zijn op de toekomst ligt hier de beleidsnota 'Binnenstad van de toekomst'. Een belangrijk onderdeel daarin is een visie op de transformatie en aanpak van de leegstand. Transformatie lijkt een modewoord, maar de omslagen die de binnenstad moet gaan maken zijn wezenlijk voor haar voortbestaan als economische trekker en haar positie als sociaal bindmiddel. De vraag is dan ook: hoe organiseren we onze binnenstad als 'place to meet'?

De eisen, verlangens en verwachtingen van de consumenten veranderen. Het is zaak om daar op in te spelen. Daarvoor is geen eensluidend recept. Iedere binnenstad is anders en heeft zijn eigen DNA. Wat dat betreft heeft Nijmegen een gunstige uitgangspositie ten opzichte van haar concurrenten.

De 'Binnenstad van de toekomst' gaat niet over één nacht ijs. Om tot een duidelijke visie te komen is er eerst een hoeveelheid aan gegevens verzameld, waarna er een analyse gemaakt is van de positie van die binnenstad. Van daaruit is er een toekomstvisie ontwikkeld waarop een plan van aanpak volgt.

De binnenstad is ingedeeld in deelgebieden. Bij de verdere uitwerking zullen deze aangescherpt en uitgewerkt worden in specifieke straatprofielen. Bij deze aanpak wordt een reeks van instrumenten ingezet. Creativiteit is een belangrijke peiler. Nieuwe concepten krijgen de ruimte. De gemeente zal daarbij initiëren en stimuleren, maar het echte werk moet grotendeels door de marktpartijen gedaan worden.

Er is de laatste jaren al veel inzet gepleegd. Onze eerste zorg gaat nu uit naar de gebieden die we als kwetsbaar omschreven hebben. Bijvoorbeeld de Molenpoort, waarmee we een intensief contact hebben en meedenken over een levensvatbaar concept dat dit gebied weer op de kaart kan zetten. Andere concepten die we onderzoeken zijn een food-concept voor de Hertogstraat in aansluiting op de restaurantstrip aan het Kelfkensbos en een concept gebaseerd op ambacht en techniek voor de Bloemerstraat. Dit alles uiteraard in goed overleg met betrokkenen. Voor de Waalkade-midden loopt nu een project waarin we met de Nijmeegse bevolking creatief nadenken over de toekomstige invulling en positionering.

Maar ondanks al deze inspanningen zullen er winkels getransformeerd moeten worden naar andere functies. Voor al deze inzet de komende jaren is er een financiële basis nodig die ook in gezamenlijkheid opgebracht moet worden. De voorliggende nota biedt het perspectief voor de transformatie van onze Binnenstad.

Ben van Hees  
Wethouder Binnenstad



# Inhoudsopgave

1	Samenvatting.....	4
2	Leegstand als kans .....	7
2.1	Aanleiding .....	7
2.2	Projectdoel.....	8
2.3	Aanpak van leegstand: een taak voor iedereen.....	8
2.4	Uitgangspunten .....	10
2.5	Afbakening gebied .....	11
3	Leegstand in de Binnenstad van Nijmegen.....	12
3.1	Trends en ontwikkelingen .....	12
3.2	De Binnenstad: hoe staan we ervoor?.....	13
3.3	Opbouw van de Binnenstad van Nijmegen .....	14
3.4	Ontwikkeling van leegstand in de Binnenstad.....	17
3.5	Nijmegen in de regio .....	19
4	Visie op leegstand in de Binnenstad .....	21
4.1	Algemeen .....	21
4.2	Kansen voor de Binnenstad.....	22
4.3	Sterke positie Binnenstad in de regio behouden .....	29
4.4	Samenvattend: agendapunten voor 2015 en 2016 .....	29
5	Visie en aanpak op deelgebieden.....	31
5.1	Kernwinkelgebied .....	32
5.2	Mariënborg, Marikenstraat en omgeving.....	34
5.3	Houtstraat, Lange en Stikke Hezelstraat, Augustijnenstraat.....	36
5.4	Bloemerstraat, Smetiusstraat, In de Betouwstraat.....	38
5.5	Tweede Walstraat, Van Welderenstraat, Van Broeckhuysenstraat e.o. ....	40
5.6	Hertogstraat, Kelfkensbos, Van de Bruggenstraat en omgeving .....	42
5.7	Waalkade, Oude Haven e.o. ....	44
6	Aanpak en Instrumenten .....	46
6.1	Transformatie en aandachtsgebieden .....	46
6.2	Transformatieteam Binnenstad .....	47
6.3	Verdichting en verkleining van de winkelfunctie in de Binnenstad .....	47
6.4	Samenvoegen leegstaande panden .....	47
6.5	Investeringsregeling panden Binnenstad .....	48
6.6	Stimuleren van stedelijke netwerken .....	49
6.7	Kennis delen met marktpartijen .....	49
6.8	Aantrekken van nieuwe concepten naar de Binnenstad .....	50
6.9	Geen regelluwe zones, wel minder regels .....	51
6.10	Koppelen van ondernemers en kennis .....	52
6.11	Aanjaagteam levendige Binnenstad .....	52
6.12	Een meer flexibele huurmarkt.....	53
6.13	Tijdelijke invulling leegstaande panden .....	54
6.14	Stedelijke herverkaveling.....	54

# 1 Samenvatting

## *Aanleiding en rol gemeente*

De focus in deze visie 'Binnenstad van de toekomst' ligt op de aanpak van leegstand. In januari van dit jaar zaten we met een leegstandspercentage van 10,6 % boven het gemiddelde van vergelijkbare kennissteden (9,5%). Nu bewegen we weer naar het gemiddelde toe. In deze visie analyseren we de specifieke situatie rond leegstand in de Binnenstad, geven we een visie op de toekomst en laten we zien wat we doen om de leegstand aan te pakken. Dit College wil nieuwe ontwikkelingen in gang zetten en mogelijk maken. We willen een intermediair zijn en partijen verbinden en inspireren om zo de positie van de Binnenstad te kunnen verbeteren.

## *Analyse Binnenstad*

Onder druk van economische stagnatie en veranderingen in bezoekgedrag en het aanbod hebben binnensteden zich de afgelopen jaren moeten aanpassen. Ook in Nijmegen zien we dat in de Binnenstad de nadruk op andere functies is komen te liggen. We noemen dit ook wel de verandering van 'Place to buy' naar 'Place to meet'. Overigens heeft Nijmegen ten opzichte van andere binnensteden een vrij brede en gevarieerde winkelsamenstelling. Door de voltooiing van Plein 1944 is het winkeloppervlak toegenomen. Bezoekers waarderen de Binnenstad met een 7,5. Bezoekers voelen zich welkom, kunnen zich vermaken en waarderen het eigen karakter van Nijmegen. Dit is niet verwonderlijk. Nijmegen is een unieke kennis- en studentenstad met een bijzondere ligging aan de Waal en een zeer rijke geschiedenis. Een probleem maar ook kans is de leegstand. Er is nauwelijks leegstand in het kernwinkelgebied (A1-gebied), maar buiten de binnenstadskern en in de ringstraten is wel duidelijk leegstand te zien. De leegstandscijfers worden beïnvloed door leegstand van meerdere grote panden. Deze panden zullen voor een deel of helemaal op korte termijn verkleuren of veranderen van functie, wat direct invloed heeft op de leegstandscijfers. Bovendien bestaan de helft van de leegstand uit frictieleegstand.

## *Wat gaan we doen?*

Op basis van de algemene analyse van de Binnenstad komt een aantal agendapunten voor 2015 en 2016 naar voren:

- Nijmegen heeft al een compact winkelgebied. Alleen aan de randen van het winkelgebied zetten we in op functieverandering.
- We benoemen vier aandachtsgebieden die we de komende tijd met voorrang aanpakken. Dit zijn de Bloemerstraat-Smetiusstraat, Waalkade, Molenpoortpassage en Hertogstraat/Kelfkensbos.
- Straten waarin we samenvoeging van panden meer mogelijk willen maken zijn Molenstraat, Augustijnenstraat en Burchtstraat. We houden daarbij rekening met het behouden van cultuurhistorische waarden.
- We geven zoveel mogelijk medewerking aan nieuwe, innovatieve concepten of vervanging van "oud" naar "nieuw" (bijvoorbeeld in bestemmingsplanprocedures of bij functieverandering).
- We willen de trend van functiemenging (horeca, cultuur, detailhandel etc) zoveel mogelijk faciliteren en volgen de (landelijke) ontwikkelingen rond belemmerde factoren als de huidige Drank- en Horecawet.
- We houden vast aan de beleidsregel dat nieuwe horeca-vestigingen, waar alcohol wordt geschonken (restaurant en café), alleen zijn toegestaan in de horeca-accentgebieden. Wel brengen we de nu nog beschikbare ruimte voor nieuwe concepten in die gebieden in kaart en willen we, indien deze ruimte onvoldoende is, in overweging nemen om de bestaande horeca-accentgebieden eventueel te verruimen als de situatie dit toelaat.
- We zetten in op betere looproutes in het centrum, met name de routes van het Centraal Station naar het kernwinkelgebied en de route beneden-bovenstad.
- Wonen wordt ook in de Nijmeegse Binnenstad steeds belangrijker, deels ook om het verdwijnen van andere functies op te vangen.

- Primaat voor winkelen in de regio blijft bij de binnensteden van Nijmegen en Arnhem. We houden vast aan afspraken die hierover in regionaal verband zijn gemaakt. We hechten waarde aan afstemming van afspraken in regionaal verband.
- Bereikbaarheid is een belangrijke randvoorwaarde voor een succesvolle Binnenstad. Bereikbaarheid per auto is belangrijk. Tegelijkertijd willen we de auto niet laten domineren in het straatbeeld en onderzoeken we mogelijkheden om autoverkeer terug te dringen. Tevens onderzoeken we de mogelijkheden voor uitbreiding van fietsparkeren bij de belangrijkste entrees van het kernwinkelgebied.
- In het kader van “Groen verbindt” planten we samen met ondernemers bomen in winkelstraten. Groen in de Binnenstad krijgt de komende jaren speciale aandacht.



#### *Aanpak naar deelgebieden*

In deze nota maken we verder onderscheid naar deelgebieden. Deze deelgebieden zijn beoordeeld aan de hand van een geactualiseerde Weerbaarheidsanalyse en gesprekken met stakeholders in de stad. Het kernwinkelgebied, Mariënborg e.o. en het gebied Lange Hezelstraat blijven weerbare gebieden. Voor deze gebieden geldt dat we blijven inzetten om verder te versterken wat goed is. Het gebied rond de Van Welderenstraat wordt als licht kwetsbaar betiteld. De gebieden Bloemerstraat (e.o.), Hertogstraat (e.o.) en Waalkade (e.o.) zijn volgens BRO kwetsbare gebieden. In onze aanpak van leegstand wijzen we deze gebieden dan ook als Aandachtsgebieden aan.

#### *Instrumenten*

Om bovenstaande aanpak te laten slagen is een pakket met maatregelen en instrumenten ontwikkeld. Het gaat hier om een 14-punten aanpak:

- *Transformatie en benoemen van aandachtgebieden*

We stellen gebiedsprofielen op voor de aandachtgebieden Bloemerstraat-Smetiusstraat, Waalkade, Molenpoortpassage en Kelkensbos-Hertogstraat en werken toe naar een robuust toekomstbeeld toe. We onderzoeken haalbaarheid en wenselijkheid van een Transformatiefonds.

- *Transformatieteam Binnenstad*

We zetten een Transformatieteam Binnenstad op om nieuwe initiatieven zo goed mogelijk te faciliteren.

- *Verdichting en verkleining winkelfunctie*

Nijmegen heeft al een compacte binnenstad, maar aan de rafelranden zien we winkelfuncties verdwijnen. We ondersteunen dit proces en zijn voorzichtig met het toevoegen van nieuwe winkelmeters aan de binnenstad. We zien kansen in het halen van ambachten naar de binnenstad.

- *Samenvoegen van leegstaande panden*

We faciliteren de wens naar schaalvergroting van winkelconcepten en zetten in op schaalvergroting van panden in met name de Burchtstraat, Augustijnenstraat en Molenstraat. We gaan daarbij uit van maatwerk en houden rekening met cultuurhistorische waarden

- *Investeringsregeling panden Binnenstad*

We continueren de huidige Investeringsregeling voor wederopbouwpannen. Vanaf 2016 gaan we werken met een nieuwe investeringsregeling.

- *Stimuleren van stedelijke netwerken*

We ondersteunen sterke stedelijke netwerken en onderzoeken samen met het Huis voor de Binnenstad de haalbaarheid van een Bedrijveninvesteringszone (BIZ).

- *Kennis delen met marktpartijen*

Om eigenaren, makelaars en ondernemende partijen te ondersteunen stellen we de volgende instrumenten beschikbaar: een nieuwe bidbook, pandenbank, kennisbank G32, monitor leegstand.

- *Aantrekken van nieuwe concepten*

We gaan actiever met acquisitie aan de slag en pakken dit samen met stakeholders in de Binnenstad op. We stellen straatprofielen op die gebruikt kunnen worden bij het aantrekken van nieuwkomers.

- *Geen regelluwe zones, wel minder regels*

We volgen ontwikkelingen op dit gebied, maar stellen op dit moment nog geen regelluwe zones in.

- *Koppelen van ondernemers en kennis*

We ondersteunen het Huis voor de Binnenstad, HAN en ROC bij inzet van studenten voor MKB-bedrijven in de binnenstad.

- *Aanjaagteam Levendige Binnenstad*

Na de zomer start het Aanjaagteam Levendige Binnenstad. Hiermee gaan we aan de slag met het verzamelen en uitwerken van ideeën voor de vier aandachtsgebieden.

- *Een meer flexibele huurmarkt*

We volgen afspraken die gemaakt worden tussen Detailhandel Nederland en vastgoedpartijen en kijken naar de mogelijkheden van toepassing hiervan in Nijmegen.

- *Tijdelijke invulling leegstaande panden*

Ook in de Binnenstad worden tijdelijke initiatieven in het kader van het project Tijdelijk Anders Gebruiken mogelijk gemaakt. Alleen tijdelijke horeca-initiatieven sluiten we uit.

- *Stedelijke herverkaveling*

We volgen de landelijke ontwikkelingen rond stedelijke herverkaveling en maken gebruik van kennis en (indien nodig) beschikbaar gestelde middelen.



## 2 Leegstand als kans

### 2.1 Aanleiding

De Binnenstad van Nijmegen bruist, trekt jaarlijks miljoenen bezoekers en is de centrale plek voor vele functies in stad en regio. Met de afronding van grote bouwprojecten in en rond het centrum scoort de Binnenstad bij bezoekers volgens de Stadscentrummonitor (mei 2015) beter dan ooit: algemeen oordeel 7,5. Kwaliteit en grote variëteit van (nieuwe conceptuele) winkels dragen daar aan bij. Maar ook het veranderingsproces in de Binnenstad van “place to buy” naar “place to meet” zien we terug in de hoge waarderingcijfers voor sfeer en gezelligheid, horeca-aanbod, evenementen-aanbod en cultuuraanbod. Bezoekers prijzen het eigen karakter van de Binnenstad, het welkome gevoel en de vele mogelijkheden om je te kunnen vermaken. De Nijmeegse Binnenstad vormt het decor voor de vele, waaronder ook (inter-)nationaal bekende evenementen zoals de Vierdaagse.

We hebben recentelijk flink werk verzet en gaan daar mee door. Zo is de onmisbare schakel tussen de oost- en westzijde van de Binnenstad, Plein 1944, omgetoverd tot een plein waar nieuwe internationale winkelketens zijn gevestigd. De realisatie van het nieuwe poppodium Doornroosje is een belangrijke stap in de aanpak van de Stationsomgeving. Het Nijmeegs verleden is beter zichtbaar gemaakt in de stad. Investerings in de westelijke Waalkade zijn afgerond, de komende tijd wordt de Oostelijke Waalkade met de realisatie van Bastei, de ombouw van de Lindenberghaven tot haven voor historische schepen en de Groene Loper verder ontwikkeld. De komst van het nieuwe Stadseiland (de Waal loopt niet meer langs, maar door Nijmegen en geeft de stad een bijzondere kwaliteit) maakt dat steeds meer bezoekers het gebied rond de Waal weten te vinden en bezoeken. Passantenaantallen in de Binnenstad blijven op peil en parkeercijfers laten zelfs stijgende aantallen zien. Er is actief ingezet op het verbeteren van de bereikbaarheid (o.m. nieuwe brug ‘Oversteek’ en de parkeervoorzieningen aan het Keizer Karel plein en nabij de Oude Stad).

Maar we zijn er nog niet. De retailsector staat onder druk, zowel op landelijk niveau als op lokaal niveau. Oorzaken zijn divers. Denk daarbij alleen al aan de gevolgen van de economische recessie en veranderend consumentengedrag. Een krimpende vraag naar winkelvastgoed gecombineerd met een overaanbod aan winkelruimte maakt dat ook in de Nijmeegse Binnenstad leegstand van panden zichtbaar is. Leegstand heeft een negatieve invloed op sfeer en verblijfsklimaat. Tegelijkertijd kan leegstand ook als uitdaging worden gezien. Er ontstaat ruimte voor vernieuwing in het centrum. Leegstand biedt tegelijk mogelijkheden om nieuwe vitaliteit in gebieden te brengen en met verrassende concepten te komen.



## 2.2 Projectdoel

Lange tijd heeft de Binnenstad van Nijmegen wat leegstand betreft rond het gemiddelde leegstandspercentage van vergelijkbare steden gezeten. Het cijfer schommelt. Begin dit jaar zaten we met een leegstandspercentage van 10,6 % boven het gemiddelde van 9,5%. Nu bewegen we weer naar het gemiddelde toe. Duidelijk is dat leegstand onze aandacht behoeft. Aan de hand van deze notitie willen we een beeld schetsen hoe de Binnenstad er voor staat, benoemen wat er beter of anders kan en geven we aan hoe we leegstand in de Binnenstad gaan aanpakken. De focus in deze notitie ligt dus op leegstand.

Het recent verschenen rapport *Veerkrachtige Binnensteden* van het Planbureau voor de Leefomgeving stelt vast dat binnensteden door de aanwezige kwaliteiten (gevarieerde sectorstructuur, publieksvoorzieningen, soort gebouwen en historie) en hun locatie (bereikbaarheid van mensen en bedrijven) beter in staat is dan andere gebieden om zichzelf opnieuw uit te vinden. Er is geen reden voor bezorgdheid over het voortbestaan van de Binnenstad. Zo kijken ook wij tegen de Binnenstad aan: de nadruk ligt op kansen die er zijn om nóg vitaler te worden. We zien de afgelopen periode dat transformatie ook in onze Binnenstad al gaande is. Er vindt transformatie plaats van winkels naar andersoortige functies als horeca, wonen of dienstverlening. De transformatie is mede mogelijk doordat binnensteden meestal een bredere bestemming kennen dan andere gebieden.

Transformatie van de Binnenstad is geen theoretische exercitie, maar een politieke keuze. Graag nemen we u mee langs de analyse van de Nijmeegse Binnenstad, naar onze visie en tenslotte de instrumenten die we willen gaan inzetten om transformatie mogelijk te maken.

De nota "Binnenstad van de Toekomst":

- Analyseert de specifieke situatie rond leegstand in de Nijmeegse Binnenstad. Daarbij wordt zowel gekeken naar leegstand in de totale Binnenstad, de directe omgeving als naar de verschillende deelgebieden in de Binnenstad. De lokale situatie wordt afgezet tegen landelijke ontwikkelingen en beleidskaders op het gebied van transformatie van binnensteden.
- Geeft een visie op de toekomst: waar gaan we met de Binnenstad naar toe? Wat zijn de kansen en bedreigingen als het gaat om leegstand?
- Mondt uit in een Plan van Aanpak: wat gaan we doen?

De visie is een dynamisch document dat telkens aan de veranderende omstandigheden wordt aangepast. We monitoren jaarlijks ontwikkelingen rond leegstand en brengen steeds de effecten van de inzet van diverse middelen in kaart. Bijstelling van aanpak kan op basis hiervan plaats vinden.

## 2.3 Aanpak van leegstand: een taak voor iedereen

Leegstand is niet alleen een probleem voor de overheid, maar vooral ook voor de vastgoedeigenaar die inkomsten misloopt. Bij aanpak van leegstand is er een rol weggelegd voor gebouweigenaren, huurders, de gemeente en andere betrokkenen. Deze notitie laat zien welke rol de gemeente bij het bestrijden van leegstand kan en wil spelen.

De tijd van grootschalige nieuwbouwprojecten in het stadscentrum is -in ieder geval op korte termijn- voorbij. Gebiedsontwikkelingen worden opgeknipt in kleinere behapbare stukken. Wel vervult de gemeente een sleutelrol in de ruimtelijke ordening van de Binnenstad. Daarnaast is de

rol van de gemeente die van intermediair, oftewel partijen bij elkaar brengen. We willen verbinden en inspireren.

Dit College wil nieuwe ontwikkelingen in gang zetten en mogelijk maken. We willen investeringen van private partijen in de Binnenstad uitlokken. We willen marktpartijen verleiden om te investeren in de Binnenstad door duidelijkheid te bieden over perspectiefrijke locaties in de Binnenstad. We verwachten van eigenaren, initiatiefnemers, financiers etc. een actieve rol. Aanpak van leegstand kan alleen maar slagen bij samenwerking tussen betrokken partijen. In Nijmegen hebben we de afgelopen jaren steeds meer samengewerkt met het Huis voor de Binnenstad, een platform waar ondernemende partijen in de Binnenstad samen komen. We geloven niet in dwang. Daarom zetten we geen dwingende middelen in (bijvoorbeeld een leegstandsverordening voor de Binnenstad).



## 2.4 Uitgangspunten

*Missie: aantrekken van nog meer bezoekers, die langer blijven.*

In de Agenda voor de Binnenstad heeft ons College haar missie, ambities en doelen neergelegd. Haar missie is om meer bezoekers naar de Binnenstad te trekken en ervoor te zorgen dat deze bezoekers langer blijven. Als ambitie hebben wij geformuleerd dat de Binnenstad hét centrumgebied blijft voor de stad Nijmegen. Ook willen wij het transformatie-proces van “Place to Buy” naar “Place to meet” faciliteren en ondersteunen waar nodig is. Tegelijkertijd willen we ruimte bieden voor vernieuwing en een actieve aanpak van de leegstand. Aanpak van leegstand is één van de centrale thema’s in de Agenda.

*Focus op Economie en Ruimte*

In de Binnenstad komen diverse beleidsvelden samen. Denk aan economie, ruimtelijke ontwikkeling, cultuur, cultuurhistorie, wonen, evenementen en citymarketing. De nadruk in deze notitie ligt op de aanpak van leegstand in de Binnenstad. We zien dat de leegstand zich vooral manifesteert in panden waarin voorheen retail gevestigd was. In deze notitie staat dan ook de ruimtelijke en economische invalshoek centraal. Het gaat om het geven van een nieuwe invulling in leegstaande (winkel-)panden, wat vooral een ruimtelijke en economische opgave is. Indien van toepassing worden uiteraard wel andere beleidsvelden als bijvoorbeeld “wonen”, “cultuur” of “cultuurhistorie” betrokken.

*Samenwerken met partners*

In de Binnenstad zijn diverse partijen actief. Het gaat hierbij o.a. om de ondernemers, vastgoedeigenaren, bezoekers en bewoners. Deels zijn deze partijen georganiseerd, o.a. in het Huis voor de Binnenstad, het Regie Platform Bewoners en de Werkgroep Vastgoed. Deze Visie is opgesteld in samenwerking met de diverse partijen in de Binnenstad. Ook de uitvoering van het Plan van Aanpak in deze notitie willen we samen met partijen in de stad oppakken.

*Binnenstad zien als onderdeel van stad en regio*

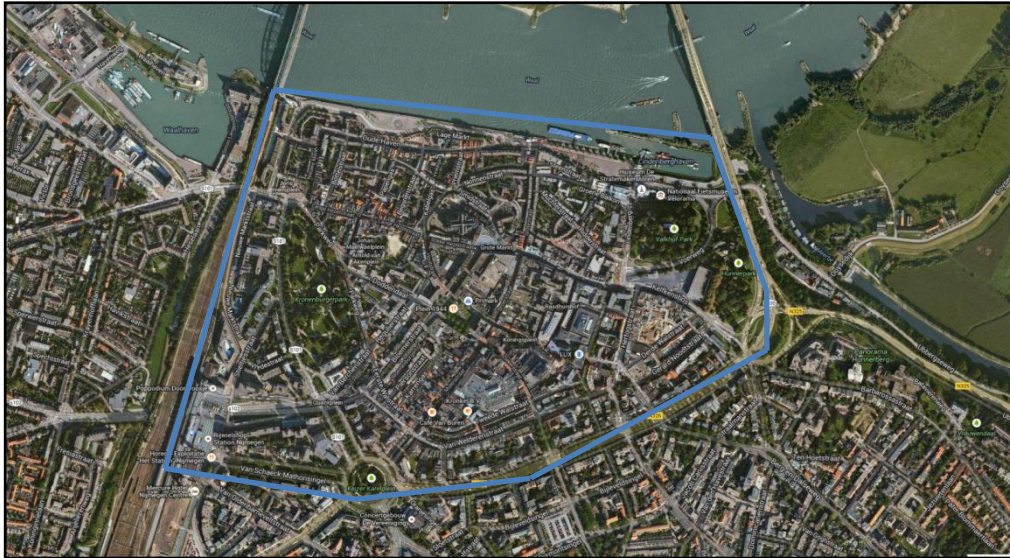
Ontwikkelingen in de Binnenstad staan niet op zichzelf, maar maken onderdeel uit van de gehele voorzieningenstructuur in Nijmegen en de voorzieningenstructuur in de regio. Parallel aan het traject van de Binnenstad loopt het traject rond de totstandkoming van een nieuwe detailhandelsstructuurvisie voor de gehele stad. De Binnenstad krijgt in deze visie als grootste winkelcentrum in de Nijmeegse winkelstructuur veel aandacht. Daarnaast is recentelijk de Detailhandelsmonitor van de Stadsregio gepresenteerd. Hierin worden winkelmeters van Nijmegen geplaatst in perspectief van de regio.

*Specifieke aandacht voor deelgebieden*

De Binnenstad is opgebouwd uit verschillende deelgebieden. Een aantal deelgebieden heeft al beleidsmatig de aandacht. Zo wordt voor de Waalkade gewerkt aan een integrale toekomstvisie voor het gebied en speelt het project Ruimte voor de Waal in op de toekomstige positie van de Waal. Stromend door het centrum van Nijmegen, de centrale verbinding tussen Noord en Zuid. Andere deelgebieden die momenteel al specifiek de aandacht hebben zijn de Bloemerstraat-Smetiusstraat en het Stationsgebied. Deze Visie bevat een overall visie op aanpak en transformatie van de verschillende deelgebieden in de Binnenstad.



## 2.5 Afbakening gebied



Als we het in deze notitie over de Binnenstad hebben, gaan we uit van het gebied tussen de singels, het spoor en de Waal. Op bovenstaand kaartje is de afbakening van de Binnenstad te zien. Er zijn echter ook gebieden die net buiten deze afbakening van het centrum vallen, maar wel grenzen aan de Binnenstad en van invloed zijn op het centrum, zoals bijvoorbeeld de Wedren en westzijde van het station. Ze vallen dus binnen de directe invloedssfeer van de Binnenstad.

## 3 Leegstand in de Binnenstad van Nijmegen

In dit hoofdstuk analyseren we de situatie in de Binnenstad als het gaat om leegstand. We gaan eerst in op de belangrijkste trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op binnensteden in algemene zin en Nijmegen in het bijzonder. We presenteren de resultaten van de recente Stadscentrummonitor. Aan de hand van de leegstandscijfers van Locatus gaan we in op de opbouw van de Binnenstad en zoomen in op leegstand.

De binnensteden van Nijmegen en Arnhem staan aan de top van de winkelhierarchie in de regio. Nijmegen en Arnhem zijn de enige gemeenten in de regio die de eigen inwoners voorzien op het gebied van recreatief winkelen. We eindigen dit hoofdstuk met de resultaten van de net verschenen Detailhandelsmonitor voor de Stadsregio, waarin de positie van Nijmeegse Binnenstad in regionaal perspectief wordt geplaatst.

### 3.1 Trends en ontwikkelingen

Op de ontwikkeling van de Binnenstad zijn de afgelopen jaren diverse trends van invloed geweest. Het zijn vaak landelijke trends die niet zomaar één op één geprojecteerd kunnen worden op de situatie in Nijmegen, maar wel medebepalend zijn geweest.

#### *Bezoekgedrag*

- Als we kijken naar ontwikkelingen aan de bezoekerskant zien we dat bezoekers anno 2015 veel kritischer geworden. Mensen besteden steeds meer geld aan diensten en minder aan goederen. Authenticiteit, duurzaamheid, beleven wordt steeds belangrijker.
- Winkelen staat na buitenrecreatie en sport op de derde plaats van populaire vrijetijdsbesteding. De Binnenstad biedt een mix aan functies aan. Naast detailhandel spelen horeca, cultuur, leisure en evenementen een eminente rol.
- In het bezoekgedrag is er een tendens naar meer bezoek later op de dag en later in de week (m.n. de koopzondag). In de Binnenstad is een begin gemaakt met ruimere openingstijden, die beter aansluiten bij de wensen van de bezoeker. Het Huis voor de Binnenstad stimuleert de "Tweedaagse". Iedere eerste en laatste weekend van de maand is er een koopzondag, die veel bezoekers trekt.
- We hebben de afgelopen jaren te maken gehad met economische stagnatie (in Nijmegen grotendeels samenvallend met de sloop- en bouwwerkzaamheden op Plein 1944). Tegelijkertijd heeft de consument een steeds ruimere keuze aan aankoopkanalen (met name internet). Beide ontwikkelingen hebben duidelijk invloed op bestedingen van de consument in de Binnenstad. Uit onderzoek is gebleken dat steeds meer retailers zich bewust zijn van de mogelijkheden van multichanneling.
- Het consumentenvertrouwen belandde medio 2013 op een historisch dieptepunt. Inmiddels zien we dat de detailhandelsomzet in 2014 weer met 7% is toegenomen ten opzichte van 2013.

#### *Aanbod in de Binnenstad*

- Filialisering en netwerkverdichting zetten door. We zien dat ook terug in de Nijmeegse Binnenstad. Het A1-winkelgebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van filiaalbedrijven. Met de realisatie van Plein 1944 hebben nog ontbrekende grote (internationale) filiaalbedrijven zich in het Nijmeegse kunnen vestigen en heeft verdichting in de kern plaats gevonden.
- Kijkend naar trends aan de aanbodzijde dan zien we dat we steeds grotere winkels krijgen. Er is duidelijk sprake van schaalvergroting. Zo zijn bijvoorbeeld in de Molenstraat

panden samengevoegd om grotere ketens te kunnen vestigen. Ondanks de problemen die de grote warenhuizen landelijk kennen, kunnen we vaststellen dat de Hema en V&D in Nijmegen recent een flinke facelift hebben ondergaan.

- Tegelijkertijd groeien en bloeien nieuwe kleinere winkelconcepten. Naast de traditionele winkels verrijzen de afgelopen jaren steeds meer bijzondere concepten, vooral in de ringstraten.
- Kleurrijke binnensteden zijn de winnaars en Nijmegen doet daar graag aan mee. We zien steeds meer branche- en sectorvervaging. Winkels bieden een mix van branches aan. De winkelfunctie, dienstverlening en horeca smelten meer en meer samen. In Nijmegen zien we een toename van winkels met een hoekje aan ondersteunende horeca. We kennen nieuwe concepten waarin dienstverlening (zoals een kapper) en een winkel in hetzelfde pand gevestigd zijn. Er is steeds meer sprake van functiemenging. In het nieuwe bestemmingsplan Stadscentrum (2012) hebben we functiemenging in bepaalde delen van de Binnenstad mogelijk gemaakt.
- We zien een steeds kortere levenscyclus van winkelformules. Vroeger ging een winkelformule makkelijk 15 à 20 jaar mee. Tegenwoordig moet een formule elke 7 à 10 jaar fors worden gemoderniseerd omdat trends zich sneller opvolgen. Een toenemend knelpunt is dat de huurmarkt hier onvoldoende op inspeelt en planologische- en vergunningstrajecten te lang duren en het instrumentarium te weinig flexibel is.
- Er is sprake van vergrijzing van het ondernemersbestand. Ondernemers in de detailhandel zijn relatief oud. Uit onderzoek van CBW- MITEX blijkt dat circa 30% van de MKB-leden tussen 2010 en 2015 wil stoppen. In veel gevallen is er geen opvolging, waardoor veel winkels zullen gaan sluiten.

### 3.2 De Binnenstad: hoe staan we ervoor?

Iedere twee jaar wordt de Stadscentrummonitor uitgevoerd om ontwikkelingen in de attractiewaarde en economische positie van de Binnenstad te kunnen volgen. De monitor geeft een goed beeld van hoe de Binnenstad er voor staat.

#### *Winkelaanbod*

Volgens de monitor is de winkelsamenstelling ten opzichte van andere binnensteden vrij breed en gevarieerd. Het winkelaanbod beslaat ruim 100.000 m<sup>2</sup>. Er zijn circa 480 vestigingen gevestigd. Het totaal aantal m<sup>2</sup> winkeloppervlak is de laatste twee jaar toegenomen. Dit heeft vooral te maken met de voltooiing van Plein 1944. Het aantal verkooppunten neemt sinds 2009 geleidelijk af. Schaalvergroting is de trend.

#### *Werkgelegenheid*

Het aantal banen in het centrum is een belangrijke economische indicator voor het Nijmeegse stadscentrum. Nijmegen centrum is met haar 14.250 banen één van de grootste werklocaties van Nijmegen. Het aantal banen is ten opzichte van de vorige meting (2013) constant. In de periode 2010-2014 heeft wel een duidelijke daling plaats gevonden. Wanneer banen opgesplitst worden naar sectoren valt op dat vooral binnen de detailhandel van 2013 op 2014 sprake is van een stijging in het aantal banen ( o.a. door komst Primark). Ook binnen de horeca zien we een lichte groei. Het aantal banen in de commerciële dienstverlening blijft gelijk. Vermindering vindt plaats in "overige dienstverlening". Het betreft hier o.a. banen op het Stadhuis.

#### *Bouwinvesteringen*

In 2013 en 2014 zijn de bouwinvesteringen beduidend hoger dan in 2011 en 2012. Een deel daarvan komt voort uit het gereed komen van winkelpanden aan Plein 1944. De totale bouwinvesteringen bedroegen ongeveer 7,3 miljoen in 2013 en 30,1 miljoen in 2014. Hier zijn grote bouwprojecten als Doornroosje en Plein 1944 vooral verantwoordelijk voor. In het Nijmeegse stadscentrum vonden investeringen vooral eind jaren 90 (Centrum 2000) en opnieuw na 2008 ( Plein 1944) plaats. Trendmatige groei zien we in de horeca en kantorensector

waar ieder jaar opnieuw in wordt geïnvesteerd. Ook zien we een forse groei in bouwsommen voor de woningmarkt.

#### Bezoekgedrag

De Nijmeegse Binnenstad wordt in 2014 door bezoekers gewaardeerd met een mooie 7,5. Dit is de hoogste waardering sinds de metingen in 1996 zijn begonnen. De belevingswaarde van de Binnenstad is volgens bezoekers goed: Nijmegen heeft een eigen karakter, bezoek voelt zich welkom en je kunt je er goed vermaken.

De monitor laat zien dat naast de mooie algemene waardering van een 7,5, alle gemeten aspecten voor aanbod en ambiance in waardering zijn gestegen. De bereikbaarheid met de fiets (7,8), de sfeer en gezelligheid (7,7) en het horeca-aanbod (7,6) worden het best beoordeeld.

**Figuur: Algemene waardering voor de Nijmeegse Binnenstad en de waardering van het aanbod door passanten<sup>1</sup>.**



Ook de waarderingen voor de bereikbaarheid van de Nijmeegse Binnenstad zijn fors gestegen. Vooral mogelijkheden voor het parkeren van fiets en auto, evenals de bereikbaarheid van de Binnenstad met de auto worden duidelijk beter gewaardeerd. De stijging kan o.m. worden toegeschreven aan de komst van de Oversteek en de nieuwe Keizer Karel parkeergarage. Alleen blijft de bezoeker van de Binnenstad kritisch als het gaat om de parkeertarieven in Nijmeegse Binnenstad.

In de nieuwe monitor zien we terug dat de functie van de Binnenstad aan het verschuiven is en dit ook te merken is in het bezoekgedrag. Het bezoek overdag, tijdens de traditionele winkeltijden is dalende. Er vindt een verschuiving plaats van de zaterdag en koopavond naar de maandag en koopzondagen. Daarnaast is het aantal uur dat geparkeerd wordt in de Binnenstad juist stijgende. Deze stijging wordt deels veroorzaakt door het invoeren van betaald parkeren in de avonden, maar ook door toenemend bezoek 's avonds.

Uit passantentellingen en interviews halen we informatie als het gaat om aantallen bezoekers. Zo neemt bezoek uit de regio toe, komen mensen gemiddeld echter minder vaak, maar verblijven gemiddeld wel langer in de Binnenstad. Opvallend is ook dat het aantal bezoekers dat grotere uitgaven doet is gestegen. De gemiddelde bestedingen zijn dan ook toegenomen.

### 3.3 Opbouw van de Binnenstad van Nijmegen

Om te komen tot een Visie op transformatie en aanpak van leegstand is het van belang te beschrijven wat het profiel is van de Binnenstad, wat deze uniek maakt en waar we staan. Op deze manier positioneren we de Binnenstad van Nijmegen ten opzichte van andere binnensteden en kijken we waarop onze focus voor de Binnenstad dient te liggen.

Er zijn verschillende uiteenlopende aspecten, die onze Binnenstad zo uniek maakt. Nijmegen kent een bijzondere ligging aan de Waal. We hebben een zeer rijke geschiedenis. We

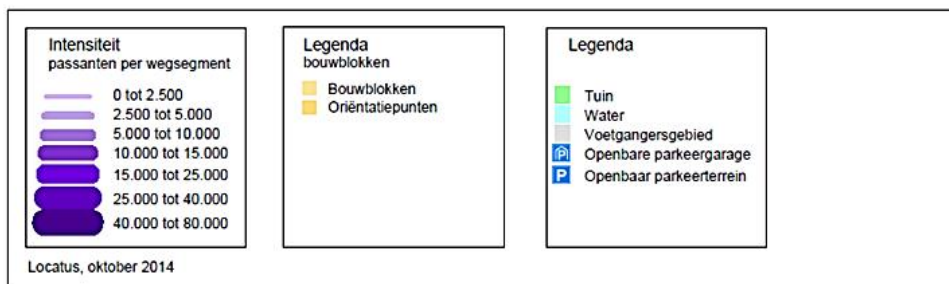
<sup>1</sup> Evenementenaanbod wordt sinds 2006 gemeten.

identificeren ons als kennis- en studentenstad. Onze inwoners kenmerken zich door eigengereidheid en een sociale instelling. We zijn een broedplaats voor nieuwe bedrijvigheid. Onze instellingen kenmerken zich door experiment en vernieuwing.

In onze Binnenstad komen al deze elementen samen en versterken het daar aanwezige winkelgebied. In de kern treffen we hoofdwinkelgebied (A1-gebied) aan met daarin de grote landelijke en internationale winkelketens. Het verrassende en onderscheidende aanbod zit in onze ringstraten.

Aan de hand van drukte-beelden van adviesbureau Locatus hebben we een beeld hoe de Binnenstad door bezoekers bezocht wordt. Hieruit blijkt dat bezoekers vaak maar in een bepaald deel van het winkelgebied komen en niet de gehele Binnenstad bezoeken. Gemiddeld komen bezoekers van het Nijmeegse winkelgebied in 27% van de gehele Binnenstadskern. Met andere woorden 27% van de 242.000 weekbezoekers bezoekt de hele Binnenstad.

De Broerstraat was in 2014 de meest bezochte straat in het kernwinkelgebied met een waarde van 63%. In 2012 was de telpositie Burchtstraat de drukst bezochte plek in de Binnenstad met een waarde van 72%. Kaart 1 laat het druktebeeld van de Binnenstad zien. Hoe 'paarser' het gebied des te groter het aantal passanten. In lijn der verwachting krijgt Plein 1944 door toevoeging van een aantal trekkers te maken met een toename van het aantal passanten.

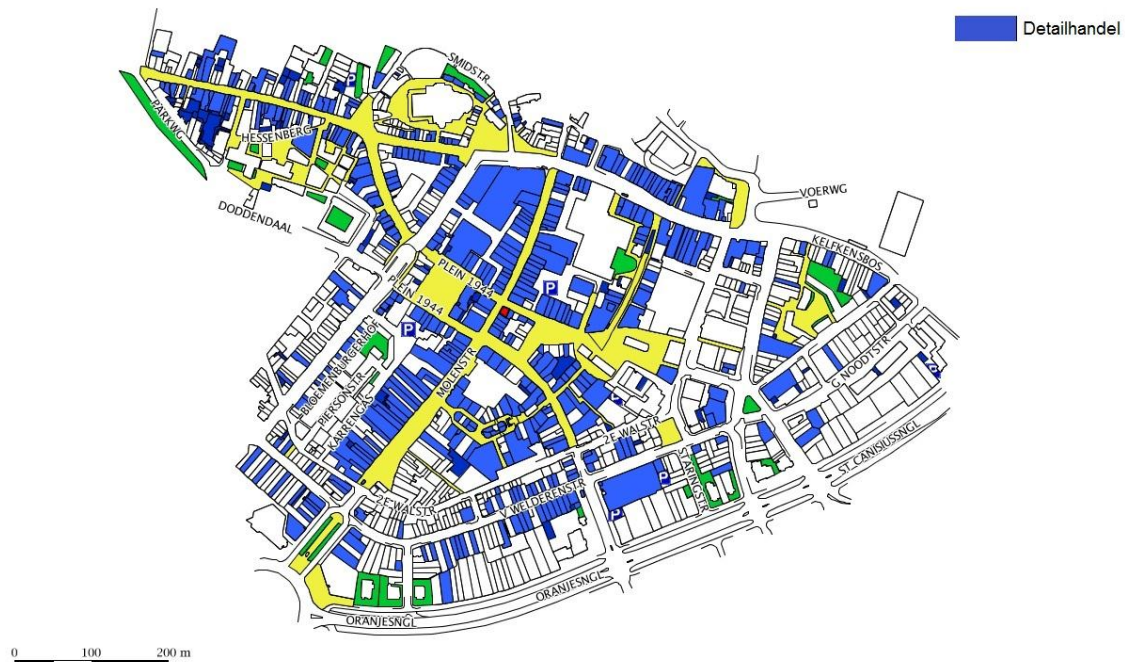


**Kaart: Verdeling passanten Binnenstad Nijmegen (oktober 2014)**

Op bovenstaande kaart is duidelijk te zien dat de bezoeker winkelrondjes kan maken in de Binnenstad. Door de realisatie van Plein 1944 is het westelijk deel van dit centrale winkelcircuit meer “op spanning”gebracht en zijn deze rondloopmogelijkheden uitnodigender geworden.

Als we kijken naar de verdeling van de huurklassen naar type winkelgebied en bijhorende straten zien we dat de huren het hoogst zijn waar de passantenstromen het grootst zijn. Vergelijken we de huurtarieven in 2015 met 2012 dan zien we geen verschuivingen in huurniveaus. De reden hiervoor is dat ondanks de daling van de huren, de huren nog steeds binnen een bepaalde klasse vallen.

Op onderstaande kaart is de intensiteit van detailhandel weergegeven. Interessant is te zien dat sommige straten die gekenmerkt worden als winkelstraten dit feitelijk niet meer zo sterk zijn. Dit is het geval voor straten waar nu juist horeca of dienstverlening centraal staan. De Eerste en Tweede Walstraat en Gerard Noodtstraat zijn duidelijk straten waar detailhandel nauwelijks nog vertegenwoordigd is. Ook in de Hertogstraat en In de Betouwstraat staan de detailhandelsfunctie onder druk. Wat verder opvalt, is dat het detailhandelsbeeld niet zo gefragmenteerd is. Winkels concentreren zich daadwerkelijk rond de drukste passantenstromen. Aan de andere kant vormen de passantenstromen zich ook weer rond de 'aantrekkelijkste' winkels. Vandaar dat secundaire straten ook wel aanloopstraten worden genoemd. Deze aanloopstraten of ringstraten laten met uitzondering van de Lange Hezelstraat, Stikke Hezelstraat, Van Welderenstraat en Marikenstraat een minder druk detailhandelsbeeld zien.



**Kaart: Intensiteit detailhandel Binnenstad Nijmegen. Bron: Locatus (2015)**

De kaart op de volgende pagina laat de verspreiding van het leisure-aanbod zien. Onder leisure verstaan we horeca, cultuur en ontspanning. Het kaartbeeld laat zien dat het leisureaanbod duidelijk is geclusterd. Zo is er een horecacluster bij de kop van de Molenstraat en een cultuurcluster bij de Mariënborg. Verder zijn de horeca-accentgebieden ook duidelijk herkenbaar. Deze horeca-accentgebieden vloeien voort uit eerder ingezet beleid. Dit beleid had als doel verschillende horeca-accentgebieden te creëren. Nieuwe horeca (restaurants, café's) is alleen toegestaan in de horeca-accentgebieden. Dit zijn: Grote Markt, Molenstraat, Kelfkensbos, Plein 1944, Waalkade en Koningsplein/Mariënborg. De laatste jaren zijn de regels voor lichte horeca (broodjeszaak, lunchroom, ijssalon etc) verruimd. Daarnaast is het horeca-accentgebied Mariënborg groter gemaakt. We zien dan ook dat een aantal nieuwe, onderscheidende horecaconcepten toegevoegd zijn aan de Binnenstad. Dit is voornamelijk dag-horeca en lichte

horeca. Onderstaande kaart laat zien dat een Binnenstad niet alleen een plek is om te kopen, maar ook een plek is om te recreëren. En dat willen we de komende tijd verder uitbouwen.



**Kaart: Leisureaanbod Binnenstad Nijmegen. Bron: Locatus (2015)**

### 3.4 Ontwikkeling van leegstand in de Binnenstad

#### *Ontwikkelingen aan de aanbodkant*

In het centrum van Nijmegen hebben we de afgelopen jaren gezien dat het aanbod aan winkelmeters is toegenomen. Dit heeft vooral te maken met de realisatie van Plein 1944. Tegelijkertijd neemt het aantal verkooppunten af. De landelijke trend van schaalvergroting van winkels zet dus ook door in Nijmegen.

#### *Leegstandscijfer*

In de Stadscentrummonitor zijn de gegevens van Locatus over leegstand van begin dit jaar opgenomen. In de Stadscentrummonitor wordt opgemerkt dat het leegstandspercentage duidelijk is gestegen ten opzichte van de situatie in de vorige monitor (2012/2013). Als oorzaak voor een deel van de stijging wordt, naast algemene economische ontwikkelingen, de oplevering van Plein 1944 genoemd waardoor er flink wat extra m2 winkelvloeroppervlak beschikbaar is.

In januari 2015 stonden 96 van de bijna 1000 units in de detailhandel, horeca, dienstverlening, ambacht en dergelijke (de zogenaamde verkooppunten) leeg. De oppervlakte aan zuivere detailhandelsleegstand was met 12.100 m<sup>2</sup> op dat moment 10,6%.

De leegstandskaat van de Binnenstad



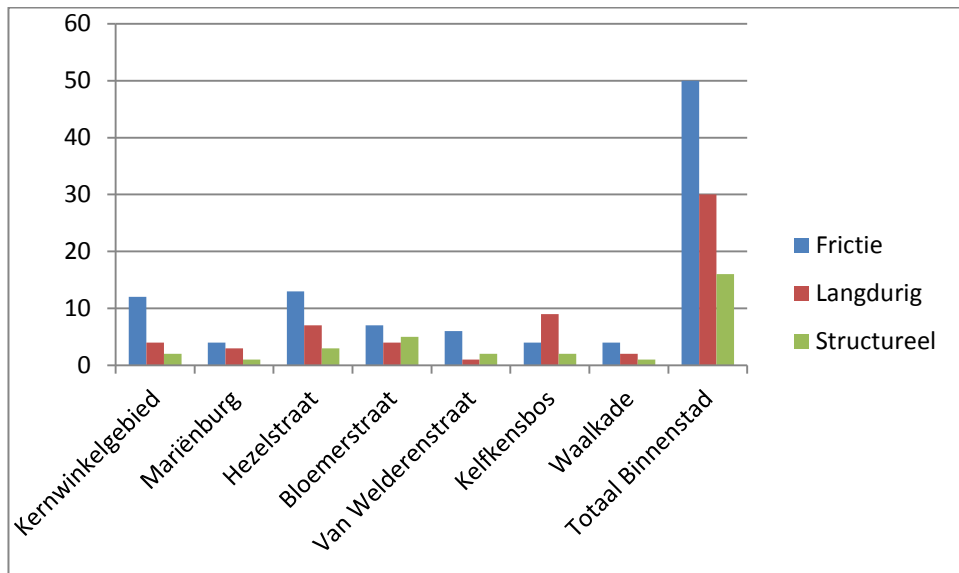
Kaart: leegstandskaat van de Binnenstad. Bron: Locatus

Bovenstaande kaart betreft de leegstandskaat van de Binnenstad. Over het algemeen is er meer leegstand aanwezig buiten de Binnenstadskern en in de ringstraten, dan in de Binnenstadskern (A1-gebied) zelf. De leegstandscijfers voor de ringstraten en buiten de Binnenstadskern worden beheerst door één of meerdere grote panden. Deze panden zullen voor een deel of helemaal op korte termijn verkleuren of veranderen van functie, wat direct invloed heeft op de leegstandscijfers (bijvoorbeeld pand hoek Doddendaal en Bloemerstraat)

*Structurele en frictieleegstand*

Om een beeld te krijgen van de ernst van de leegstand is categorisering naar duur van leegstand van belang. Leegstand van minder dan één jaar wordt betiteld als frictieleegstand. Panden staan langdurig leeg wanneer ze tussen de één en drie jaar leegstaan. Van structurele leegstand is sprake als de leegstand langer dan drie jaar aanhoudt.





**Figuur: Verdeling leegstand naar duur en deelgebied**

In de Binnenstad kan een groot deel van de leegstand worden aangemerkt als kortstondige leegstand. Met andere woorden: de leegstand betreft vaak courante panden. Bovenstaande figuur laat zien dat over het totaal van de Binnenstad 50 panden te kenmerken zijn als frictieleegstand, oftewel rond de 50% van alle leegstaande panden. Deze panden waren tot voor kort nog in gebruik. Deze frictieleegstand is vooral waar te nemen in deelgebied 1 (kernwinkelgebied) en deelgebied 3 (Lange Hezelstraat/Stikke Hezelstraat). Onder langdurige leegstand vallen 30 panden. Deze panden zijn vooral terug te vinden in deelgebied 3 (Lange Hezelstraat/Stikke Hezelstraat) en deelgebied 6 (Hertogstraat/Kelfkensbos). Op het moment van peilen staan 16 panden in de Binnenstad structureel leeg. Deze panden bevinden zich verspreid over de Binnenstad en zijn wisselend qua grootte. Vooral in de Bloemerstraat vindt structurele leegstand plaats.

Opvallend is dat naarmate de duur van de leegstand langer wordt het aantal kleine panden afneemt. Hieruit kunnen we opmaken dat voornamelijk bepaalde grotere panden erg incurant zijn. De leegstandscijfers voor de ringstraten en buiten de Binnenstadskern worden beheerst door één of meerdere grote panden. Deze panden zullen waarschijnlijk voor een deel of helemaal verkleuren naar andere functies. Grote panden zijn vaker betrokken bij herontwikkeling, meestal naar wonen op verdiepingsvloeren en commerciële ruimte op straatniveau. In de aanloop naar die herontwikkeling treedt nogal eens leegstand op, waarbij die leegstaande panden in de oude staat niet actief worden aangeboden als winkelruimte.

### 3.5 Nijmegen in de regio

#### *Detailhandelsmonitor Stadsregio*

Dit voorjaar is de Detailhandelsmonitor voor de Stadsregio Arnhem-Nijmegen vastgesteld. Nu afspraken over nieuwe detailhandelsontwikkelingen in de regio zijn vastgelegd in het Regionaal Programma Detailhandel, wil de monitor inzicht bieden in trends en ontwikkelingen rond detailhandel. Volgens de monitor heeft de detailhandelsstructuur in de Stadsregio een gunstige uitgangspositie. Grootschalige detailhandelsconcentraties zijn geconcentreerd rond de binnensteden van Arnhem en Nijmegen. Nijmegen loopt qua aanbod aan winkels wel iets achter op Arnhem. Nijmegen beschikt over 1.396 m<sup>2</sup> WVO detailhandel per 1000 inwoners, Arnhem over 1.775 m<sup>2</sup> wvo. Als we de ontwikkeling van het detailhandelsaanbod van Arnhem en Nijmegen bekijken dan zien we dat het aanbod in de gemeente Arnhem harder is teruggelopen

dan in Nijmegen (-3,4% in Arnhem en -0,5% in Nijmegen). Het totale aanbod in Nijmeegse Binnenstad is met 102.465 m<sup>2</sup> WVO groter dan het aanbod in de Arnhemse Binnenstad (99.200 m<sup>2</sup> WVO, cijfers nov 2014).

#### *Leegstand en inwonersaantallen in de regio*

Het gemiddelde leegstandscijfer van de Stadsregio is in november 2014 met 6% relatief beperkt. Dit is lager dan het landelijk gemiddelde met 7%. Wel is er sprake van een duidelijke trend van toenemende leegstand in vrijwel alle gemeenten. In november 2014 was de leegstand gerekend voor de stad Arnhem 7,8% en de stad Nijmegen 6,8%.

De bevolking in de hele Stadsregio neemt toe tot 2025 toe. Deze groei is bijna volledig toe te schrijven aan de groei in Arnhem en Nijmegen. De omliggende gemeenten laten met uitzondering van Lingewaard stagnatie of krimp zien van het aantal inwoners. In principe houdt dit in dat in de toekomst het achterland van beide gemeenten zal gaan afnemen.

#### *Aanbevelingen monitor*

Volgens de Detailhandelsmonitor is het van belang om in te zetten op een compacter centrum waarbij keuzes gemaakt moeten worden in de profilering: gemakcentra, recreatief of doelgericht winkelen. Daarnaast wordt geconcludeerd dat het voor Nijmegen van belang is om, naast het profiteren van meer bezoekers door de bevolkingsgroei, in te zetten op het aantrekken van bezoekers uit de regio.

#### *Nijmegen: solide en regionaal voorzienende Binnenstad*

In de PBL-publicatie Veerkrachtige Binnenstad (juni 2015) is een benchmark opgenomen van steden in Nederland. Volgens deze benchmark hebben de binnensteden van Nijmegen en Arnhem het profiel van een "solide en regionaal voorzienende Binnenstad". We zitten volgens deze benchmark in dezelfde categorie als de steden Den Bosch, Amersfoort, Breda en Groningen.

#### *Nominatie Beste Binnenstad*

Nijmegen heeft zich ingeschreven voor de Verkiezing Beste Binnenstad. We zijn hiervoor genomineerd in de categorie "grote steden", samen met de steden Dordrecht, Leeuwarden, Rotterdam en Utrecht.

## 4 Visie op leegstand in de Binnenstad

In dit hoofdstuk staat de visie op de Binnenstad centraal. In de definitie van de visie kijken we naar de wereld van nu en benoemen we de kansen in de toekomst. We beginnen dan ook met een beschrijving van hoe we de Binnenstad er op dit moment voor zien staan en wat de kansen voor de Binnenstad voor de komende jaren zijn. We kijken vervolgens naar de positie van de Binnenstad in de stad Nijmegen als geheel en in de regio en benoemen de kansen. In het volgende hoofdstuk spitsen we de visie nog verder uit naar deelgebieden.

### 4.1 Algemeen

Nijmegen beschikt over een eeuwenoude Binnenstad, fraai gelegen aan de Waal en omringd door groene parken en singels. De Binnenstad kent een mix van zowel historische panden als moderne bebouwing. Het kernwinkelgebied ligt in de “Bovenstad” met als belangrijkste straten de Broerstraat, Grote Markt, Burchtstraat, Marikenstraat, Molenstraat en Molenpoortpassage. Met het vernieuwde Plein 1944 en daar gevestigde nieuwe grote ketens is de winkelfunctie van de Binnenstad recent fors versterkt. Daarvan profiteren ook de aansluitende straten.

De Binnenstad heeft veel aanloopstraten en ringstraten met opvallend veel winkels en horecazaken. Er zijn enige fraaie pleintjes, vaak met terrassen. De branchering en uitstraling is echter wisselend en er is in sommige delen veel leegstand. Dit tast soms de belevingskwaliteit in negatieve zin aan. Ook de aansluiting van de ringstraten op het kernwinkelgebied is niet overal optimaal. Wel hebben ze onmiskenbaar een eigen sfeer, die aansluit op de markante karaktereigenschap van Nijmegen als progressieve en eigenzinnige stad.

De uitdaging is om deze unieke combinatie tussen herkenbare, moderne filiaalbedrijven in de kern en verrassende zelfstandige zaken (winkels, horeca, cultuur, dienstverlening) in de gebieden daarom heen te versterken, zowel functioneel, ruimtelijk als organisatorisch. Een moderne, vitale Binnenstad biedt een aantrekkelijke mix van functies. De basis-ingrediënten zijn in Nijmegen ruim voor handen. De uitdaging is om deze elementen ruimtelijk, functioneel en organisatorisch goed op elkaar af te stemmen.

De Binnenstad van Nijmegen heeft bijna 1.000 publieksgerichte voorzieningen. Als we kijken naar de verdeling tussen detailhandel, horeca en dienstverlening zien we een verdeling van 56% winkels, 30% leisure (m.n. horeca) en 15 % diensten. Nijmegen heeft een opbouw die qua functies en qua branches nagenoeg gelijk is met vergelijkbare steden. Het aandeel detailhandel is iets groter dan vergelijkbare steden (52%). Het beeld dat Nijmegen relatief veel horeca heeft in vergelijking tot andere steden blijkt niet uit de cijfers: 30% leisure in Nijmegen t.o.v. 33% bij vergelijkbare steden.

Het aantal winkelmeters in de Binnenstad is wat kleiner dan in referentiesteden. In relatie tot de relatief hoge koopkrachtbinding en -toevloeiing ontstaat zo een hoge druk op de winkelruimte, wat gunstig is. De vloerproductiviteit is de gemiddelde omzet in gevestigde winkels per m<sup>2</sup> vwo. Zowel de dagelijkse als de niet-dagelijkse sector in de Binnenstad functioneert bovengemiddeld. De gemiddelde omvang van winkels is in vergelijking met andere steden kleiner.

## 4.2 Kansen voor de Binnenstad

### *Visitekaartje met bovenlokale trekkracht*

Nijmegen heeft een vitale Binnenstad. De kracht van de Binnenstad ligt in haar onderscheidend vermogen door het aanbieden van voldoende functies, keuze en variatie. De Binnenstad is dé bestemming voor recreatief en vergelijkend winkelen, uitgaan en cultuurbezoek in de regio. Juist hier is naast het reguliere winkelaanbod het “jonge” en “eigenzinnige” karakter van Nijmegen goed zichtbaar. Het aanbod aan mode/schoeisel, warenhuizen en cadeauartikelen is in de Binnenstad de grote trekker. Bijzonder is in Nijmegen de wisselwerking tussen de verschillende functies in de Binnenstad. Het aantal recreatieve bezoekers groeit.

### *Heldere positionering winkelgebieden*

De Binnenstad van Nijmegen bestaat uit een evenwichtige en duurzame voorzieningenstructuur, waarbij de verschillende deelgebieden door hun eigen kenmerken, kwaliteiten en bezoekdoelen elkaar aanvullen (complementariteit) en ieder een eigen rol binnen de structuur vervult. Dit scheidt duidelijkheid voor de consument, verleidt bedrijven tot investeringen en versterkt de totale structuur (combinatiebezoeken). Belangrijk uitgangspunt is dat het kernwinkelgebied optimaal kan functioneren als motor van de Binnenstad, met grotendeels bekende winkelketens (‘herkenning’), maar dat de aanloop- en randstraten in wezen het verschil maken (‘verrassing’).

Het aanbod in het A1-winkelgebied wordt ook in Nijmegen ingevuld door landelijk en internationaal opererende winkelformules. Zo kunnen zij profiteren van elkaars wervingskracht. De bezoeker heeft als voordelen: keuze, overzichtelijkheid en gemak. Het specialistisch aanbod verschuift naar de randen. Dit is ook in Nijmegen goed zichtbaar. Clustering van filiaalbedrijven in het A1-gebied en een sterke ruimtelijke relatie met andere winkel- en uitgaansgebieden zoals de ringstraten resulteren in meer bezoekers, een langere verblijfsduur en hogere bestedingen.

### *Schaalvergroting*

In grotere binnensteden als Nijmegen zullen de bekende merken zich willen blijven presenteren met een keuze vergelijkbaar met hun assortiment op internet. Winkelvastgoed met voldoende omvang is essentieel. Soms kan daarbij in de Nijmeegse context samenvoeging van panden noodzakelijk zijn. Groter winkeloppervlak is vaak noodzakelijk om voldoende omzet te kunnen realiseren. Straten waarin we samenvoeging meer mogelijk willen maken zijn Molenstraat, Augustijnenstraat en Burchtstraat. We houden hier vanzelfsprekend ook rekening met eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden in panden in de Molenstraat en Burchtstraat.

### *Vernieuwing en functieverbreiding mogelijk maken*

Detailhandel is en blijft de belangrijkste economische trekker van de Binnenstad. De vernieuwing in deze sector gaat in een hoog tempo door: schaalvergroting, internethandel en veranderend consumentengedrag. We willen dat vernieuwing nadrukkelijk een plek krijgt in de Binnenstad. We geven zoveel mogelijk medewerking aan nieuwe, innovatieve concepten of vervanging van “oud” naar “nieuw (bijvoorbeeld in bestemmingsplanprocedures of bij functieverandering).

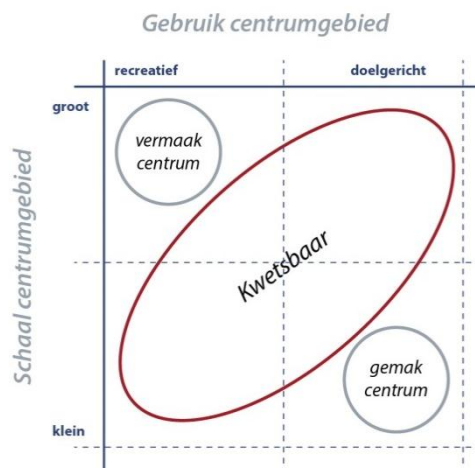
We zien nu al dat in de Binnenstad een functieverandering plaats vindt, van minder detailhandel naar meer een mix met horeca, cultuur, wonen, dienstverlening. Functieverandering vindt echter

niet overal in de Binnenstad plaats. De hoofdwinkelstraten zullen, ondanks de daling van passantenstromen, hun functie voor winkelen voor het grootste deel behouden. Het is meer in de aanloopstraten, waar functieverandering en soms een nieuwe bestemming en fysieke transformatie van vastgoed nodig is.

Een opvallende trend, die zowel op landelijk als lokaal niveau gaande is, is de toenemende samensmelting van de detailhandel, horeca, cultuur en dienstverlening. Het leidt tot onderscheidende zaken en nieuwe exploitatiemodellen voor ondernemers. We willen deze trend zoveel mogelijk faciliteren en volgen de (landelijke) ontwikkelingen rond belemmerde factoren als de huidige Drank en Horecawet.

### *Kansen voor beleving*

De Binnenstad verandert van “place to buy” naar “place to meet”. Bezoekers komen naar de Binnenstad toe omdat daar iets te beleven valt. Bezoekers hebben diverse bezoekmotieven: boodschappen doen, uitgaan, evenementen cultuur. Vaak vinden deze activiteiten plaats op verschillende momenten qua weekday of dagdeel. Het aanbod, de inrichting en communicatie van de Binnenstad moet dan wel aansluiten op deze koopmotieven. Een sterk aanbod aan vermaak-functies maakt een Binnenstad minder kwetsbaar, zoals onderstaande figuur aangeeft.



Figuur: Gebruik Binnenstad. Bron: Weerbaarheidsanalyse Nijmegen 2015

Om aan te sluiten bij de wensen van de hedendaagse bezoeker en beter aan te sluiten bij zijn bezoekgedrag hebben we recentelijk de winkeltijden verruimd. Ook uit de Stadscentrummonitor blijkt dat de bezoektijden aan de Binnenstad aan het veranderen zijn. Bezoekers komen vaker later op de dag en op de zondag en de maandag. De zondagopenstelling wordt dan ook steeds belangrijker.

### *Ruimte voor nieuwe horeca*

Het brengen van een bezoekje aan de aantrekkelijke Nijmeegse horeca hoort veelal bij een Binnenstadbezoek. Een moderne Binnenstad biedt meer dan alleen maar voorspelbare horeca. We hebben de afgelopen periode gezien dat door soepelere regels voor lichte horeca en ondersteunende horeca ( categorie 1a) allerlei nieuwe kleinschalige horeca-concepten zoals koffiebars, lunchrooms en ijssalons in randgebieden, buiten het kernwinkelgebied van de Binnenstad, zijn gestart.

We signaleren tegelijkertijd dat de meer “traditionele” horeca landelijk en dus ook in Nijmegen onder druk staat. De effecten zijn in Nijmegen vooral aan de Waalkade goed zichtbaar. Veranderend uitgaansgedrag, een lange periode van afnemende bestedingen die nu achter ons ligt, stijgende kosten en nieuwe wet- en regelgeving zijn hiervan de oorzaak. Horecameters in de Binnenstad zijn duurder dan detailhandelsmeters. We hebben in Nijmegen een “horeca-accntgebieden beleid”. Dit houdt in dat functieverandering van detailhandel naar horeca (categorie 1b en 2a, restaurant en café) alleen is toegestaan in de horeca-accntgebieden. Nieuwe horeca-initiatieven (restaurant en café) kunnen dus alleen terecht op een locatie waar voorheen horeca was gevestigd of in een bestaand horeca-accntgebied.



Ieder horeca-accntgebied heeft zijn eigen karakter en doelgroep. Het horeca-aanbod in de Binnenstad wordt door bezoekers goed gewaardeerd met een 7,7. We willen onze bestaande horeca dan ook koesteren, maar tegelijkertijd ruimte bieden voor vernieuwing. We houden vast aan de beleidsregel voor nieuwe horeca in de horeca-accntgebieden. Wel brengen we de nu nog beschikbare ruimte voor nieuwe concepten in die gebieden in kaart en willen we, indien deze ruimte onvoldoende is, eventueel bestaande horeca-accntgebieden verruimen.

#### *Betere looproutes*

We zetten in op verbetering van looproutes in het centrum. In het kernwinkelgebied hebben we het ontstaan van winkelrondjes gestimuleerd. Recentelijk is de nog gemiste schakel tussen de oost- en westzijde van de Binnenstad, Plein 1944, gerealiseerd. Hierdoor is er een aantrekkelijk klaver- drie- model ontstaan in de Binnenstad.

We willen bevorderen dat bezoekers meerdere delen van de Binnenstad bezoeken. Nu gaan bezoekers nog teveel direct gericht naar het kernwinkelgebied en bezoeken daardoor maar een beperkt deel van de Binnenstad.

Nijmegen CS kent dagelijks 44.000 in- en uitstappers. De komende jaren zal dit aantal alleen maar toe nemen. Een aanzienlijk deel hiervan gaat naar de Binnenstad. We willen de looproutes

vanuit het Centraal Station naar de Binnenstad verbeteren. Het gaat daarbij zowel om de “toeristische” route via Keizer Karelplein en Molenstraat, als om de kortere route via Smetiusstraat en Bloemerstraat. Deze looproutes willen we ook toegankelijk maken voor mensen die slecht ter been zijn, in een rolstoel zitten of slechtziende zijn.

De verbinding tussen Waalkade en Bovenstad wordt als niet optimaal ervaren. De afstand is te groot en het hoogteverschil tussen beneden- en bovenstad maakt dat vele bezoekers de route als te inspannend ervaren. De realisatie van een nieuwe lift bij de Veerpoorttrappen is een eerste belangrijke verbetering, maar we willen meer. We onderzoeken welke ideeën bruikbaar zijn uit de Visie “Levende Waalkade”. Zoals bijvoorbeeld de inzet van een people-mover tussen boven en benedenstad, gesitueerd in de Grote Straat.

#### *Meer halen uit cultuur*

We hebben een aantrekkelijk cultureel aanbod in de stad, waar de bezoeker op afkomt: musea, de Stadsschouwburg/Vereeniging, bibliotheek, cultuurhistorische attracties als Valkhof en Stevenskerk en diverse galeries. Gezamenlijke activiteiten en arrangementen geven de Binnenstad meer allure, uitstraling én onderscheidend vermogen. Bovendien blijkt de economische spin-off van culturele voorzieningen in de praktijk vaak groot te zijn. We willen meer halen uit evenementen voor de stad. We houden centrale pleinen in de Binnenstad in takt om evenementen mogelijk te maken. Tegelijkertijd werken we met betrokken ondernemers en bewoners aan een locatie-gebonden evenementenbeleid om rekening houdend met de belangen van een ieder zo veel mogelijk te halen uit evenementen.

Nijmegen is een stad met veel creatief ondernemerschap. De kunst is om “creativiteit” en “ondernemerschap” zo met elkaar te verbinden dat er een goed verdienmodel ontstaat. We willen creativiteit gebruiken om op een andere manier naar leegstand te kijken. We betrekken de creatieve sector bij het tussentijds invullen van leegstaande panden.

#### *Meer halen uit cultuurhistorie*

In de Nijmeegse Binnenstad zijn sporen van meer dan 2000 jaar geschiedenis zichtbaar en niet zichtbaar aanwezig. Historische gebouwen, structuren en archeologische vondsten houden de geschiedenis van de stad zichtbaar en beleefbaar en dragen bij aan de kwaliteit van de Binnenstad. Deze kwaliteit willen we nog beter uitnutten in de aanpak van de Binnenstad en de transformatie van place to buy naar place to meet. Onder andere de notitie visie “Het verleden verbeeld” geeft hiertoe aanzetten.

#### *Werken naar een compacter winkelgebied*

Winkelmeters onder druk, vraagt om het werken naar een compacter winkelcentrum. Dit vraagt om door middel van het weg bestemmen van winkelfuncties te komen tot een compacter stadscentrum. Dus: verkleuren van de randen van het centrum door bijvoorbeeld meer ruimte creëren voor de woonfunctie.

Juist in de ringstraten toont Nijmegen haar eigen gezicht, met een uitermate gevarieerd aanbod aan detailhandel, horeca en dienstverlening. Ten dele betreft het zaken die hier al jaren gevestigd zijn, maar er zijn ook veel startende ondernemers, met soms unieke winkel- en horecaconcepten. Geregeld halen de ringstraten de regionale en landelijke media, wat veel ‘free publicity’ oplevert voor de gehele Binnenstad.

Door de opkomst van internet-winkelen, de vergrijzing van zelfstandige winkeliers en economische omstandigheden neemt de vraag naar winkelruimte in de randen van het centrum echter wel af, waardoor leegstand kan ontstaan. Juist daarom maken we heldere keuzes in welke deelgebieden op termijn nog vestiging van winkels wordt

gestimuleerd. We leggen de nadruk op de winkelfunctie in het hoofdwinkelgebied (A-gebied en B-gebied) en de bekende ringstraten Lange en Stikke Hezelstraat, Van Broekhuijsenstraat en Van Welderenstraat.

Voor een aantal deelgebieden is functiemenging (dienstverlening, horeca, wonen, zorg, werkplekken) en herstructurering (autobereikbaarheid, parkeerbronpunten, toevoegen grootschaligheid) een oplossing. Het gaat hierbij met name om Hertogstraat, Bloemerstraat, Smetiusstraat, In de Betouwstraat, Jorisstraat, Hertogstraat en Kelfkensbos.

In een aantal straten is of gaat de winkelfunctie op termijn geheel verdwijnen. Het gaat om de Van Brugghenstraat, Tweede en Derde Walstraat en Gerard Noodtstraat.

Het dwaal- en snuffelgebied tussen hoofdwinkelgebied en Waalkade zullen zeker in een stad als Nijmegen perspectief behouden, mits zij voldoende diversiteit aan branches en doelgroepen bieden. De Waalkade heeft momenteel geen winkelfunctie en zal deze ook in de toekomst niet krijgen.

#### *Bereikbaarheid als randvoorwaarde*

Nijmegen heeft de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in bereikbaarheid van de binnenstad. De autobereikbaarheid van het stadscentrum is beter geworden door de realisatie van de tweede stadsbrug De Oversteek. Er is nieuwe parkeergelegenheid aan de rand van de binnenstad gerealiseerd voor auto's en fietsen.

Bereikbaarheid blijft ook de komende jaren een belangrijk thema.

In sommige ringstraten is, volgens onafhankelijk onderzoek, bereikbaarheid per auto een belangrijk vestigingscriterium voor (winkel)functies. Tegelijkertijd willen we de auto niet laten domineren in het straatbeeld. We willen de binnenstad zoveel mogelijk autoluw maken en hebben in de meeste straten in de binnenstad waar auto's zijn toegestaan een 30 km-zone ingevoerd. We gaan daarnaast de mogelijkheden onderzoeken hoe we het autoverkeer kunnen terugdringen in het centrumgebied binnen de singels.

Bezoekers komen steeds meer met de fiets naar de binnenstad. Dit komt mede doordat met de introductie van de elektrische fiets senioren veel mobieler zijn geworden; zij komen nu van grotere afstand naar de binnenstad. De waardering voor het fietsparkeren is in de laatste stadscentrum-monitor met meer dan een vol punt gestegen (van 6,1 naar 7,4). Desondanks zullen we de mogelijkheden voor uitbreiding van het fietsparkeren onderzoeken. We richten ons daarbij op de belangrijkste entrees van het kernwinkelgebied (m.n. Schaeck Mathonsingel, Van Schevickhavenstraat, Molenstraat en Oude Stad, Joris Ivensplein). Tevens kijken we naar de mogelijkheid tot verruiming van het "gratis-bewaakt" concept en faciliteiten als technische ondersteuning en oplaadpunten. We zoeken hierbij ook naar oplossingen voor het stallen van fietsen van bewoners van de binnenstad. De Raad wordt hierin meegenomen via de discussienotitie fietsparkeren binnenstad (juni 2015) zoals reeds in bezit van de Raad.

#### *Inrichting openbare ruimte op orde*

De inrichting van de openbare ruimte moet ondersteunend zijn aan de functie van het betreffende deelgebied. We hebben de afgelopen jaren flink geïnvesteerd in de openbare ruimte in de Binnenstad. In het kernwinkelgebied staat een attractieve, voetgangsvriendelijke inrichting centraal, die ruimte biedt voor de vaak grote passantenstromen. De uitstraling is ongedwongen en door de aanwezigheid van terrassen zijn er voldoende rustplekken in de Binnenstad. Rond de horecapleinen is een attractieve uitstraling van de omliggende panden van belang. De meubilering in de Binnenstad vraagt om aandacht. Er zijn te weinig bankjes. We gaan in overleg



met bewoners en ondernemers kijken waar we nog extra bankjes kunnen plaatsen. Kans voor de Binnenstad: ondergrondse afvalinzameling.

Wat betreft de groene aankleding van de openbare ruimte scoort Nijmegen volgens de bezoekers van de Binnenstad een 6 (Stadscentrummonitor 2015). Een kleine voldoende dus. Sterk punt van de Nijmeegse Binnenstad is de aanwezigheid van mooie stadsparken, zoals Het Valkhofpark, het Kronenburgerpark en natuurlijk het Korenmarktparkje. Groen in de winkelstraten is er met mate. In het kader van “groene allure” planten we samen met ondernemers bomen in winkelstraten, en als daar geen plek voor is zetten we een markante hoge zuil vol klimplanten op de straathoek. Bovendien stimuleren we groene gevels en het vergroenen van daken. Groen in de Binnenstad krijgt de komende jaren speciale aandacht.

#### *Steeds meer wonen in de Binnenstad*

De Binnenstad is steeds meer een geliefde woonplek geworden. Terwijl in de jaren zeventig en tachtig de stedelijke bevolking flink daalde, zien we het aantal inwoners sinds de jaren negentig weer stijgen. Op dit moment groeit de bevolking in vrijwel alle binnensteden. Wonen wordt ook in de Nijmeegse Binnenstad steeds belangrijker, deels ook om het verdwijnen van andere functies op te vangen. De Binnenstad is als woonplek al jaren in trek bij jongeren en studenten die hier relatief kort wonen. Om de Binnenstad aantrekkelijk te houden voor ouderen is er specifieke aandacht voor meer zorgwoningen in de Binnenstad.

Ook rond de Binnenstad is het wonen flink geïntensiveerd (m.n. de vooroorlogse wijken, stationsomgeving) en is ook in de toekomst nog veel woningbouw voorzien (Waalfront, Waalsprong).

Nu er steeds meer mensen in de Binnenstad wonen, heeft dat ook zijn impact op functies in die Binnenstad. Er komt meer draagvlak voor lokale voorzieningen. Zo zal er meer vraag ontstaan naar supermarkten en andere winkels gericht op dagelijkse verzorging. Bij die andere winkels ligt het accent op de bijzondere speciaalzaken (denk aan eco, reform, koffie, thee, chocolade, delicatessen en minder op het traditionele versaanbod). Niet alleen de eigen bewoners zijn (potentiële) klant voor het dagelijkse winkelaanbod in het stadscentrum. Ook passanten zijn een goede klant voor de gemakswinkels in de aan- en uitloopstraten van het winkelgebied en nabij het station. Tevens groeit de vraag naar functies als zorg (aan huis). Verder zal sprake zijn van een toenemende weerstand tegen overlast (horeca, evenementen, veiligheid of door kamerbewoning) en wordt daardoor afstemming van ontwikkelingen in de Binnenstad met bewoners steeds belangrijker.

#### *Bijzondere aandachtsgebieden in de Binnenstad*

In gesprekken met stakeholders en uit de analyses komen vier gebieden naar voren die de komende tijd bijzonder aandacht verdienen. De gebieden zijn:

- Bloemerstraat-Smetiusstraat
- Waalkade
- Molenpoortpassage
- Hertogstraat/Kelfkensbos

De gebieden vallen met name op door de zichtbare aanwezigheid van leegstand. Voor de gebieden Bloemerstraat-Smetiusstraat en Waalkade is al een traject gericht op verbetering in gang gezet. In hoofdstuk 4 wordt een visie en aanpak per deelgebied gepresenteerd. Hierin wordt aangegeven hoe we de komende tijd met bovenstaande aandachtsgebieden aan de slag gaan.



### 4.3 Sterke positie Binnenstad in de regio behouden

#### *Afspraken maken over grootschalige retailontwikkelingen*

De politieke keuze om prioriteit te geven aan de Binnenstad vergt regionale samenwerking op het gebied van grootschalige winkeluitbreidingen. Grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen elders kunnen de aantrekkingskracht van de Nijmeegse Binnenstad ondermijnen. Omdat grootschalige ontwikkelingen meestal in regionaal verband moeten worden gezien, is enige vorm van intergemeentelijke coördinatie heel wenselijk. Nijmegen heeft in het verleden deelgenomen aan overleg in Stadsregio-verband over grootschalige winkelontwikkelingen. Afspraken over grootschalige bewinkeling in de Stadsregio zijn vastgelegd in het Regionaal Programma Detailhandel en zijn vervolgens –grotendeels- overgenomen in de Omgevingsvisie van de Provincie. We hechten er waarde aan om afstemming in regio-verband ook de komende tijd te continueren. Het Portefeuillehoudersoverleg Economie willen we hiervoor benutten.

#### *Centrale plek in fijnmazige winkelstructuur*

De Binnenstad van Nijmegen maakt onderdeel van een fijnmazige winkelstructuur in de stad die naast het stadscentrum bestaat uit een stadsdeelcentrum, diverse wijk- en buurtwinkelcentra en een woonboulevard. We werken momenteel aan een nieuwe visie op de voorzieningenstructuur in Nijmegen, die in de tweede helft van 2015 wordt voorgelegd aan de Raad. Naast retail worden hierin ook ontwikkelingen op het gebied van wonen, dienstverlening, cultuur en horeca meegenomen.

### 4.4 Samenvattend: agendapunten voor 2015 en 2016

Hierbij zetten we de voornaamste agendapunten die voortkomen uit de algemene analyse van de Binnenstad op een rij:

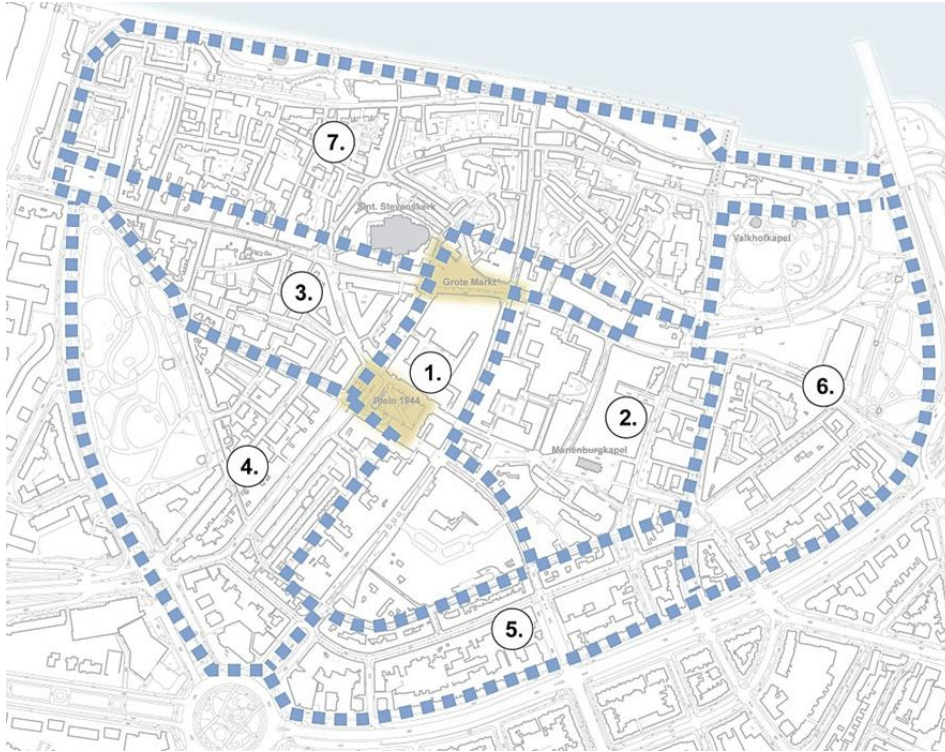
- Nijmegen heeft al een compact winkelgebied. Alleen aan de randen van het winkelgebied zetten we in op functieverandering.
- We benoemen vier aandachtsgebieden die we de komende tijd met voorrang aanpakken. Dit zijn de Bloemerstraat-Smetiusstraat, Waalkade, Molenpoortpassage en Hertogstraat/Kelfkensbos
- Straten waarin we samenvoeging van panden meer mogelijk willen maken zijn Molenstraat, Augustijnenstraat en Burchtstraat. Daarbij blijven we uiteraard aandacht houden voor de cultuurhistorische waarden.
- We geven zoveel mogelijk medewerking aan nieuwe, innovatieve concepten of vervanging van “oud” naar “nieuw (bijvoorbeeld in bestemmingsplanprocedures of bij functieverandering).
- We willen de trend van functiemenging (horeca, cultuur, detailhandel etc) zoveel mogelijk faciliteren en volgen de (landelijke) ontwikkelingen rond belemmerende factoren als de huidige Drank en Horecawet.
- We houden vast aan de beleidsregel dat nieuwe horeca (restaurants en cafés) alleen zijn toegestaan in de horeca-accentsgebieden. Wel brengen we de nu nog beschikbare ruimte voor nieuwe concepten in die gebieden in kaart en willen we, indien deze ruimte onvoldoende is, in overweging nemen om de bestaande horeca-accentsgebieden te verruimen.

- We zetten in op betere looproutes in het centrum, met name de routes van het Centraal Station naar het kernwinkelgebied en de route beneden-bovenstad.
- Wonen wordt ook in de Nijmeegse Binnenstad steeds belangrijker, deels ook om het verdwijnen van andere functies op te vangen.
- Primaat voor winkelen in de regio blijft bij de binnensteden van Nijmegen en Arnhem. We houden vast aan afspraken die hierover in regionaal verband zijn gemaakt. We hechten waarde aan afstemming van afspraken in regionaal verband.
- Bereikbaarheid is een belangrijke randvoorwaarde voor een succesvolle Binnenstad. Bereikbaarheid per auto is belangrijk. Tegelijkertijd willen we de auto niet laten domineren in het straatbeeld en onderzoeken we mogelijkheden om autoverkeer terug te dringen. Tevens onderzoeken we de mogelijkheden voor uitbreiding van fietsparkeren bij de belangrijkste entrees van het kernwinkelgebied (m.n. Schaeck Mathonsingel, Van Schevichavenstraat, Molenstraat en Oude Stad).
- In het kader van “Groen verbindt” planten we samen met ondernemers bomen in winkelstraten, en als daar geen plek voor is zetten we een markante hoge zuil vol klimplanten op de straathoek. Groen in de Binnenstad krijgt de komende jaren speciale aandacht.



## 5 Visie en aanpak op deelgebieden

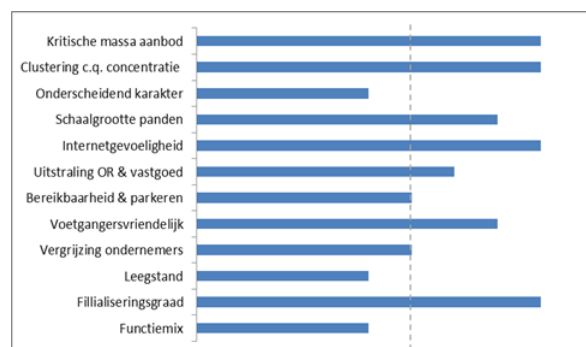
Op binnenstedelijk niveau kunnen we onderscheid maken naar deelgebieden. Uitgangspunt daarbij is dat het duidelijk onderscheidende, herkenbare gebieden zijn voor bezoekers en dat de hele Binnenstad aan bod komt. De afbakening is daarnaast mede gebaseerd op de segmentering, huurprijs en aantal passanten. We maken onderscheid in de volgende 7 deelgebieden:



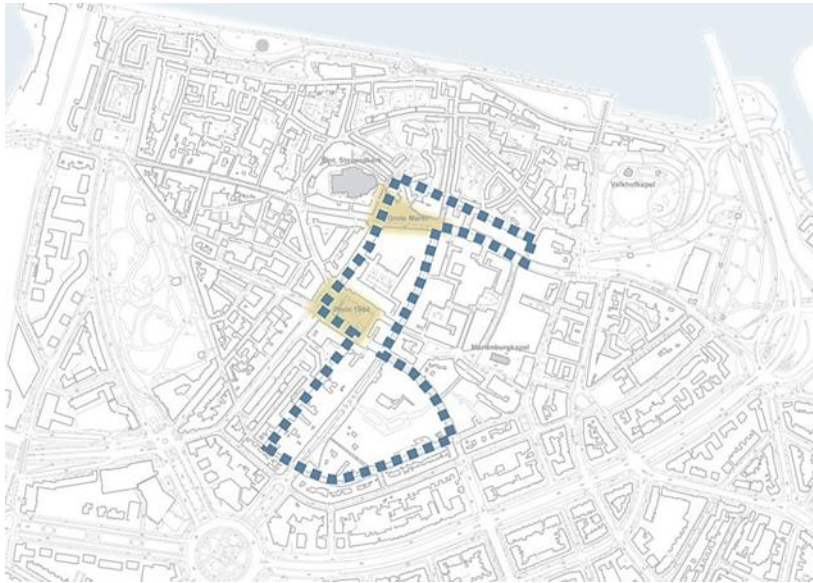
- |               |   |
|---------------|---|
| Deelgebied 1. | Kernwinkelgebied: Broerstraat, Grote Markt, Burchtstraat, Plein 1944, Molenpoort Passage, Molenstraat en Ziekerstraat |
| Deelgebied 2. | Mariënborg, Marikenstraat e.o.  |
| Deelgebied 3. | Lange en Stikke Hezelstraat, Houtstraat e.o.  |
| Deelgebied 4. | Bloemerstraat, Smetiusstraat, In de Betouwstraat e.o.   |
| Deelgebied 5. | Tweede Walstraat, Van Welderenstraat, Van Broeckhuysenstraat e.o.   |
| Deelgebied 6. | Hertogstraat, Kelfkensbos, Van de Brugghenstraat e.o.   |
| Deelgebied 7. | Waalkade, Oude Haven e.o.   |

In dit hoofdstuk geven we onze visie op de toekomstige ontwikkeling van deze deelgebieden. We presenteren de leegstandscijfers en beschrijven het gebiedsprofiel. Vervolgens beoordelen we het gebied op toekomstbestendigheid en koppelen daaraan doelstellingen en ambities. We eindigen met het benoemen van instrumenten die we willen inzetten.

Bij ieder deelgebied is een staafdiagram opgenomen (zie onderstaand voorbeeld). In deze staafdiagram staan de indicatoren vermeld waarop een winkelgebied wordt beoordeeld. De stippellijn in het midden geeft het gemiddelde voor de Binnenstad aan.



## 5.1 Kernwinkelgebied



### Gebiedsprofiel

Het kernwinkelgebied wordt gevormd door de A1, A2 en deels B1 locaties. Onder dit gebied vallen de Broerstraat, Grote Markt, Burchtstraat, Plein 1944, Molenpoort Passage, Molenstraat en Ziekerstraat. Dit winkelgebied wordt gekenmerkt door de belangrijkste loopstromen in de Binnenstad. Het kernwinkelgebied huisvest met name het filiaal- en grootwinkelbedrijf en wordt vooral recreatief bezocht. Van belang is dat in dit gebied vanuit de consument gewenste merken aanwezig zijn.

Het kernwinkelgebied is grotendeels in het wederopbouwgebied van het centrum gelegen. De schaalgrootte van de panden hier is bovengemiddeld. In de Molenstraat en Ziekerstraat is nog veel historische bebouwing aanwezig. In de jaren '70 is de Molenpoortpassage gebouwd.

De Grote Markt is het centrale marktplein, hart van de stad. Hier bevinden zich naast de warenhuizen V&D en Hema historische panden als de Waag en de voormalige Lakenhal en Kerkboog.

Het kernwinkelgebied kenmerkt zich hoofdzakelijk door winkelfuncties en slechts in beperkte mate door horeca- en dienstfuncties. Binnen de detailhandel voert de branche mode & luxe de boventoon. Sinds de oplevering van het vernieuwde Plein 1944 zien we een positieve impact op dit winkelgebied. De toename van de stroom jongeren die gaan winkelen bij de Primark en Only zorgen voor extra loop in omliggende gebieden. Daarnaast is het een sterk woonmilieu geworden. De omvang van de panden heeft ook in potentie gezorgd voor betere facilitering van grote ketens.

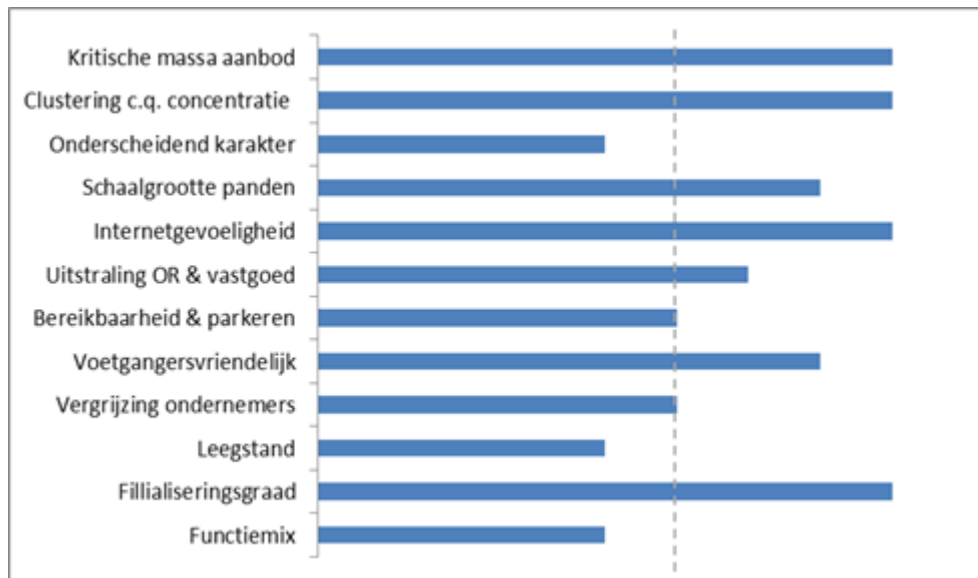
Het gebied kent een acceptabel leegstandspercentage, met uitzondering van de Molenpoortpassage.

Plein 1944 en Grote Markt zijn aangewezen als horeca-accentgebied.

### Weerbaarheid: goed!

Het A1-winkelgebied is de economische motor van de Binnenstad en zorgt voor een belangrijk deel voor de regiofunctie. De grootschalige (inter)nationale winkelformules weten goed in te spelen op de dynamiek in de detailhandel. Doordat de druk op deze locaties groot is, wordt eventuele leegstand vaak weer snel heringevuld. Plein 1944 huisvest belangrijke trekkers die ook het grootschalige karakter onderstrepen. De Grote Markt is een sterk horecaplein, maar het zicht

op de Hema en V&D biedt weinig sfeer. De Burchtstraat is door de grote breedte minder sfeervol. Zwakkere plekken in dit deelgebied qua invulling, uitstraling en aantal leegstaande panden zijn de Molenpoort Passage, het zuidelijk deel van de Molenstraat en de Ziekerstraat. Sinds 2013 is het aantal leegstaande panden in Passage Molenpoort toegenomen van vijf naar zeven. De totale leegstand in het gehele gebied is afgenomen. Kortom: qua sfeer valt er in het gebied nog wel wat te doen. Het gebied kent echter beperkt leegstand. Alleen de Molenpoortpassage is punt van zorg. Ook blijven we de ontwikkelingen rond V&D nauwlettend volgen.



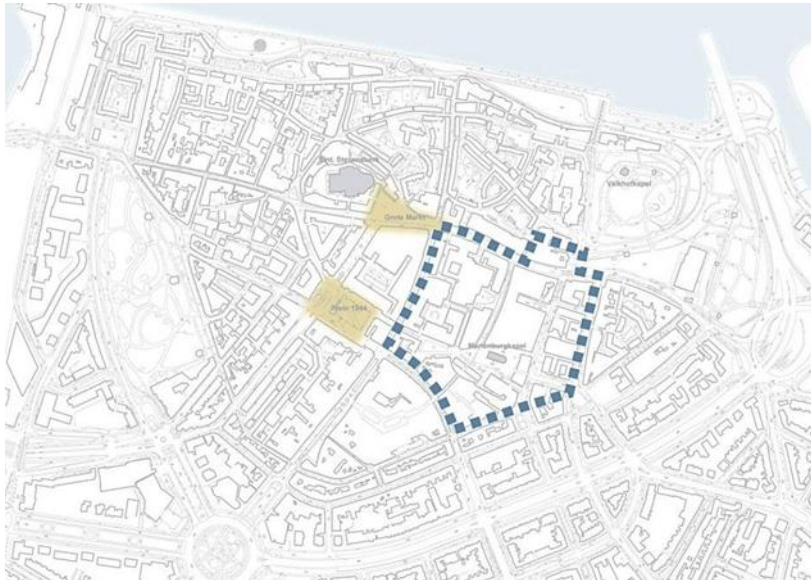
#### Doelstellingen en ambities:

- Het kernwinkelgebied blijft ook in de toekomst het compacte en intensieve winkelgebied dat bezoekers uit de regio zal blijven trekken. Dit gebied blijft het centrale, compacte winkelgebied voor de toekomst met vooral filiaal- en grootwinkelbedrijven.
- Plein 1944 draagt in belangrijke mate bij aan de verbeterde circuitvorming in de Binnenstad. We zetten in op verdere versterking van de kwaliteiten van Plein 1944. In de eerste plaats gaat het daarbij om goed gebruik van de openbare ruimte op het Plein. De huidige bestrating van het plein wordt in het najaar van 2015 vervangen door een vlakkere bestrating om de toegankelijkheid te verbeteren. We willen een toekomstbestendige inrichting waarbij rekening wordt gehouden met het gebruik als evenementenplein en een goede inpassing van de terrassen.
- Daarnaast is het gebied Plein 1944 aangewezen als evenementenplein en als horeca-concentratiegebied. We gaan na of de huidige mogelijkheden in het bestemmingsplan voor horeca voldoende zijn om ruimte te bieden aan nieuwe innovatieve horeca.
- We zetten in op toekomstbestendige Molenpoort Passage door samen met de eigenaar/beheerder een plan van aanpak met hierin een gebiedsconcept te ontwikkelen. We willen toe naar een gebiedsgerichte herontwikkeling van dit gebied en kijken daarbij naar thema, branchering en doelgroep. Nadrukkelijk wordt gekeken hoe de kwaliteitsverbetering in deze passage gefaciliteerd kan worden.
- In de Molenstraat willen we aan de westzijde van de straat de winkelfunctie versterken en nieuwe filialen, die zich bij voorkeur vestigen aan de rand van een A1-gebied, faciliteren. We zoeken naar de mogelijkheden als het gaat om samenvoeging van panden, indien daar vraag naar is. Hierbij houden we rekening met de monumentenstatus van panden.
- De positieve ontwikkeling van de Ziekerstraat wordt gecontinueerd. Hier zien we dat door investeringen van eigenaren de aantrekkelijkheid van de straat is vergroot, er nieuwe

formules zijn geland en verplaatsing van zittende ondernemers naar deze straat heeft plaats gevonden.

- We willen de aanlooproute vanaf het station en Keizer Karelgarage via de Molenstraat verder versterken. Nijmegen zal in haar rol als provinciaal vervoersknooppunt de komende jaren steeds meer bezoekers vanuit Nijmegen CS naar de Binnenstad krijgen. (Programma Hoogfrequent Spoor). Een betere entree via het Keizer Karelplein biedt mogelijkheden.
- De Grote Markt gaan we nadrukkelijker profileren als verblijfsgebied. De kwaliteit en uitstraling van de terrassen kan beter. Op de Grote Markt gaan we in het najaar de panden tussen de Waag en het gebouw van H&M aanlichten en kort daarop de Waag zelf en de wand van het Poortgebouw. De aanlichting is een sierverlichting die de sfeer en aantrekkelijkheid van de Grote Markt moet vergroten, zodat er meer bezoekers komen.
- De internetgevoeligheid is door de aanwezigheid van branches op het gebied van mode en luxe groot. We zetten ondernemers aan initiatief te nemen als het gaat om 'omnichannel' winkelen.

## 5.2 Mariënborg, Marikenstraat en omgeving



### Gebiedsprofiel:

De stedenbouwkundige structuur van dit gebied is grotendeels in de Wederopbouwperiode tot stand gekomen en na 2000 met de aanleg van de Marikenstraat. Het gebied wordt afgebakend door de Mariënborg, Marikenstraat, Pauwelstraat, Koningstraat en Moenenstraat. Bijzonder is de nabijheid van cultuur met onder andere LUX en de Mariënborgkapel. Omdat dit gebied gekenmerkt wordt als hoogstaand cultureel gebied met een (boven-)regionale functie staat de bezoeker die op zoek is naar de combinatie vertoeven en kopen centraal.

Het gebied Koningsplein-Mariënborg is aangewezen als horeca-accntgebied. De horecaconcentratie rondom beide pleinen geeft een unieke sfeer aan het gebied. De Marikenstraat kent een moderne architectuur en intensief ruimtegebruik met winkels verdeeld over twee lagen. De filialiseringsgraad van de Marikenstraat (61%) is relatief hoog en is de laatste

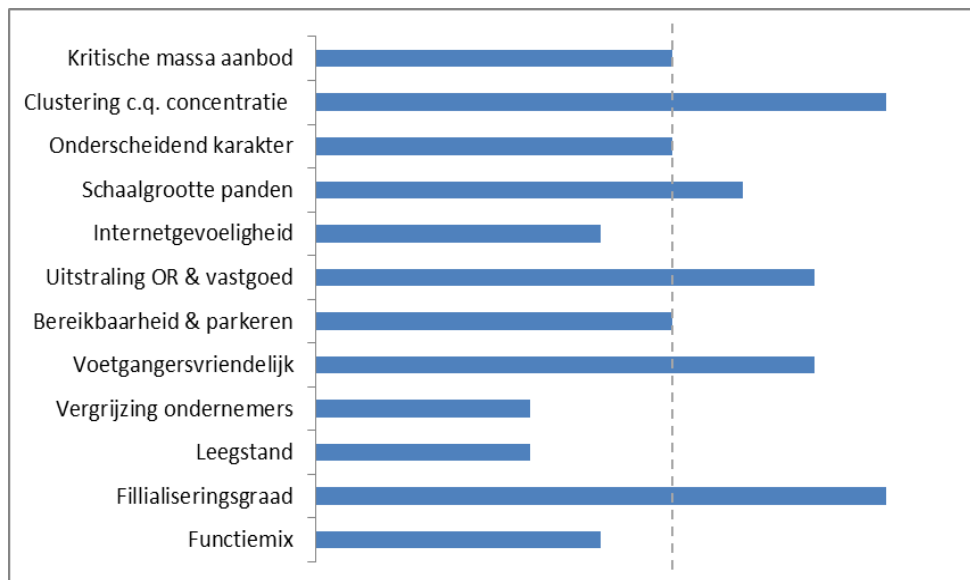


jaren ook stabiel gebleven. De leegstand in de Marikenstraat fluctueert en vraagt om aandacht. De detailhandel is in de Marikenstraat sterkt vertegenwoordigd, maar er is ten opzichte van het kernwinkelgebied wel iets meer variatie te vinden in het aanbod.

### Weerbaarheid: goed!

Net als het kernwinkelgebied wordt ook dit Binnenstadsdeel gekenmerkt door veel trekkers en een hoge filialiseringsgraad. Wel is er wat meer horeca en dienstverlening. De leegstand in het gehele gebied is beperkt en concentreert zich vooral in de Marikenstraat. De leegstand is sinds 2013 sterk toegenomen. Het Koningsplein is een sterk horecaplein, op een strategische plek tussen het kernwinkelgebied, de Marikenstraat en de culturele trekkers. De cultuur (met name LUX, bibliotheek, Mariënburghkapel) versterkt de Binnenstadsfunctie aanzienlijk, maar dit 'cultuurkwartier' vertoont in de huidige inrichting weinig samenhang met het winkel- en horecagebied. Door verruiming van het horeca-accidentgebied Marienburg zijn enkele aantrekkelijke horeca-concepten aan het gebied toegevoegd.

De uitstraling van de openbare ruimte en het vastgoed in het gebied is goed. Er zijn voldoende grote panden aanwezig.



### Doelstellingen en ambities:

- Voor het gebied Mariënburg zetten we in op het versterken van de ruimtelijke relatie met het kernwinkelgebied. Daarbij ligt de nadruk op verbetering van de aansluiting van de Burchtstraat op de Marikenstraat.
- We gaan voorzichtig om met het verder verruimen van horeca-mogelijkheden in het gebied Koningsplein-Marienburg. Nieuwe locaties voor horeca zijn alleen in beeld als inruilen van oude horeca-meters plaats vindt.
- De Marikenstraat is een straat met veel uitstraling en potentie. Onze ambitie is om de leegstand in deze straat terug te dringen. Op dit moment is deze straat in handen van een particuliere belegger. Het is van belang om samen met de eigenaar in te zetten op het versterken van de ruimtelijke aanhaking op het kernwinkelgebied. We stellen met de eigenaar een brancheringsplan op en kijken naar mogelijkheden van verruiming vande bestemming.

- In de Marikenstraat is ervaring opgedaan met het “tussentijds” invullen van panden. Samen met de eigenaar evalueren we de ervaringen met het tussentijds invullen en kijken naar nieuwe mogelijkheden.
- Het Koningsplein is een goed lopend horeca-accntgebied. We handhaven de winkelfunctie aan de zijde Pauwelstraat. Het Koningsplein biedt ruimte voor terrassen en evenementen. Wij willen optimaal gebruik maken van de reuring op dit plein.
- Klein Mariënborg is nog steeds een zwak gebied. Wij pakken in de tweede helft van 2015 de openbare ruimte aan.
- De Moenenstraat is via het Arsenaal gekoppeld aan de Marikenstraat en een gezellige loopstraat met een aantal lokale ondernemers.

### 5.3 Houtstraat, Lange en Stikke Hezelstraat, Augustijnenstraat



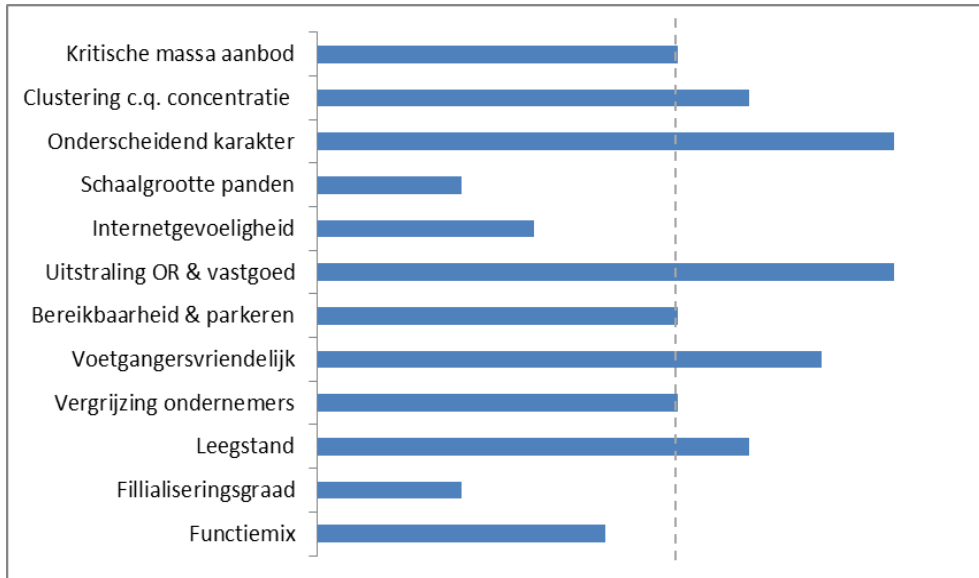
#### **Gebiedsprofiel:**

Deelgebied 3 bestaat uit de Lange en Stikke Hezelstraat en Houtstraat. De Lange Hezelstraat is de oudste winkelstraat van Nederland. De Lange en Stikke Hezelstraat horen bij de ringstraten en kenmerken zich door kleinschalige bebouwing. De Houtstraat ligt tegen het A1-gebied aan en is een wederopbouw-gebied. De Lange Hezelstraat en Houtstraat worden gekenmerkt als de pareltjes van de Binnenstad. De Stikke en Lange Hezelstraat zijn historische straten met panden met veel karakter en bijzondere kwaliteiten. In deze straten zijn veel eenmanszaken, zitten ondernemers met passie. Het zijn straten waar bezoekers kunnen rondwalen, zoeken en verrast worden. Daarnaast kunnen door de lagere huren in dit gebied makkelijker nieuwe lokale concepten en winkels landen. Deze straten weten zich met andere woorden steeds weer opnieuw te vernieuwen en misschien wel uit te vinden. Zeker ook wanneer we bedenken dat de bestaande horeca mag uitbreiden en lichte horeca mag worden toegevoegd. De combinatie van specialistische onderscheidende zaken, de uitstraling van de openbare ruimte en panden en het feit dat de straten ingericht zijn als voetgangersgebied maakt dat een bezoek aan deze straten kleur geeft aan de Binnenstad en een belevenis is.

De branchering in de Lange Hezelstraat is gevarieerd, tegelijkertijd is er veel dagelijks aanbod te vinden. De Houtstraat kenmerkt zich door design, de Stikke Hezelstraat bevat vooral winkels voor de doelgerichte aankoop. Het onderscheidend karakter van het deelgebied in totaliteit hangt mede samen met de lage filialiseringsgraad (13%). Door het grote aandeel historische panden is

de schaalgrootte ervan kleiner dan gemiddeld. Wel is de relatief hoge leegstand een belangrijk aandachtspunt (13,3%), deze is ten opzichte van 2012 bijna verdubbeld.

De Augustijnenstraat zit tegen het A1-kernwinkelgebied aan. De straat heeft zowel grotere als kleinere panden. De straat is breed van opzet en biedt gedeeltelijk plaats aan de markt. Het brede profiel maakt tweezijdig winkelen moeilijker en leidt ook wel tot een onderschatting van de passantenstromen in de straat. Met name aan de HEMA-zijde is de passantenstroom flink.



#### Weerbaarheid: goed!

In het gebied Houtstraat en Hezelstraten maakt de Binnenstad het verschil. De combinatie van specialistische winkels en horecazaken in deze omvang maakt het tot een bovenregionale trekker. Het is tevens een broedplaats voor startende winkels en vaak eigenzinnige, multifunctionele concepten. De straten bieden veel bijzondere assortimenten, waaronder veel design, vintage en food. De leegstand in de Lange Hezelstraat is wisselend, de leegstand in de Stikke Hezelstraat is aanzienlijk. De Ganzenheuvel, het plein tussen de Lange en Stikke Hezelstraat, is een horecaplein met een mooie uitstraling. De openbare ruimte in de Houtstraat heeft weinig uitstraling, de specialistische aantrekkelijke zaken in dit gebied maken dit echter meer dan goed.

De Augustijnenstraat zit ingeklemd tussen het A1-gebied en de ringstraten en kent vrij veel leegstand.

#### Doelstellingen en ambitie:

- Onze ambitie is om de Houtstraat, Lange en Stikke Hezelstraat nog verder te versterken. We willen de onderscheidende en veelzijdige branchering zoveel mogelijk behouden.
- Uniek aan deze straten is de broedplaats- en laboratorium-functie voor vernieuwende, multifunctionele concepten. In deze straten zijn de kleinere panden aantrekkelijk voor ondernemers die met een zaak willen starten. Samenvoegen van panden ligt hier niet voor de hand. Vanwege de cultuurhistorische waarde van de bebouwing is het ook niet wenselijk.
- Hechte samenwerking tussen ondernemers is door de aanwezigheid van veel (Nijmeegse) MKB-ers een kans.
- De aanlooproute vanuit het Waalfront wordt de komende jaren steeds belangrijker. Er wordt de komende jaren geïnvesteerd in de loopverbinding vanuit de Handelskade naar de Binnenstad en Waalkade.

- Tussen dit gebied en de Waalkade bevindt zich een dwaalgebied met hier- en daar bijzondere winkels, horeca en cultuurhistorie. Aanbeveling is om er voor te zorgen dat meer bezoekers dit gebied opzoeken.
- Onze ambitie is om de Augustijnenstraat beter aan te laten sluiten bij het kernwinkelgebied. Leegstand in dit gebied willen we aanpakken door inzet van de investeringsregeling. Samenvoegen van panden maakt vestiging van grootschalige winkels mogelijk.
- Ontwikkeling van het Waalfront biedt kansen voor meer en beter gebruik van de entree Hezelpoort/Joris Ivensplein naar de Binnenstad.

## 5.4 Bloemerstraat, Smetiusstraat, In de Betouwstraat



### Gebiedsprofiel

Dit gebied is grotendeels ten tijde van de 19<sup>e</sup>-eeuwse stadsuitleg tot stand gekomen. Dit deelgebied bestaat uit de Bloemerstraat, Smetiusstraat en In de Betouwstraat. De Bloemerstraat bevat enerzijds nog kleinschalige vooroorlogse bebouwing, anderzijds wederopbouwbebouwing. De Bloemerstraat is op dit moment één van de zorgelijkste gebieden van de Binnenstad. Het gebied kenmerkt zich door een opvallende functiemix: naast winkels (37) treffen we in dit gebied veel horeca (40) en commerciële dienstverlening (31) aan. De straten worden vooral doelgericht bezocht. De zaken zijn veelal in handen van relatief jonge zelfstandige ondernemers, de filialiseringsgraad is laag. Er is veel dynamiek. Veel aanbod behoort tot het lagere marktsegment, met een matige tot slechte uitstraling. Veiligheid en overlast is in het gebied een probleem. In de Bloemerstraat is veel druk busverkeer en de uitstraling van de openbare ruimte en het vastgoed is beperkt. De hoeveelheid kortparkeerplaatsen in de Bloemerstraat is beperkt. Alternatieven zijn in deze hoek van de stad nauwelijks voorhanden. De In de Betouwstraat schetst een positiever beeld met naast winkels aantrekkelijke ambachtelijke bedrijfjes en een redelijke trefkans op een parkeerplaats. De Smetiusstraat is een straat waar op dit moment de detailhandelsfunctie afneemt en veel horeca aanwezig is.

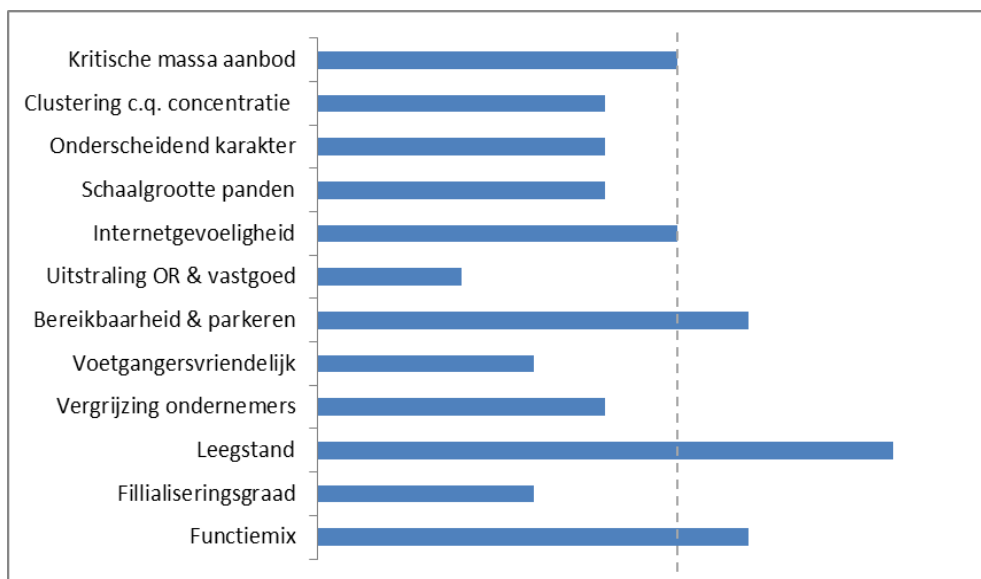
Groot probleem in dit gebied is de toename van leegstand. Deels wordt deze leegstand veroorzaakt door één groot pand aan de kruising met Doddendaal. In totaal staan er acht winkelpanden leeg, waaronder enige grootschalige panden (Doddendaal 1a-1.725 m<sup>2</sup> wvo en Doddendaal 1-1.025 m<sup>2</sup> wvo). Met name de matige uitstraling van de openbare ruimte

gecombineerd met horecaondernemingen van mindere statuur zorgt ervoor dat de uitstraling van deze straten voor verbetering vatbaar is. Daarnaast is de frequentie aan openbaar vervoer die gebruik moet maken van deze straat vrij hoog.

### Weerbaarheid: kwetsbaar!

De straten hebben een zeer pluriform aanbodpatroon, maar een matig kwaliteitsniveau en deels slechte presentatie. Beeldbepalend is de ruime opzet van de Bloemerstraat en Smetiusstraat, met stadsbussen in een hoge frequentie. Door de ligging, het aanbod en de opzet van de straten worden ze vooral doelgericht bezocht. De verblijfskwaliteit is door de zeer matige uitstraling van de straten niet op niveau. Aanwijzing als looproute vanaf het station noopt tot een ingrijpende ruimtelijk-functionele versterking van met name de Smetiusstraat en Bloemerstraat. Gemeente, ondernemers en vastgoedeigenaren zullen hiervoor samen plannen moeten maken. De In de Betouwstraat biedt door de historische panden en de combinatie van detailhandel, ambacht en dienstverlening een positiever beeld. Als broedplaats voor nieuwe winkel- en horecaformules biedt het gebied zeker mogelijkheden. Ook dienstverlening is hier kansrijk.

In dit gebied is sprake van een sterke versnippering van voorzieningen, woonfuncties mengen zich tussen winkels.



### Doelstellingen en ambities:

- We wijzen de Bloemerstraat-Smetiusstraat aan als aandachtsgebied. We willen een ingrijpende versterking van het functieprofiel, verbetering van inrichting van de openbare ruimte en stimuleren gevelverbetering. Begin 2016 wordt gestart met verbetering van de openbare ruimte in de Bloemerstraat.
- Parkeren in de Bloemerstraat willen we vooralsnog behouden.
- Om de leefbaarheid en veiligheid te verbeteren loopt er momenteel een aanpak Veiligheid in de hoek Bloemerstraat- Eerste Walstraat-Smetiusstraat, waarbij gemeente en politie samen optrekken.
- Versterking van het vestigingsklimaat vraagt om meer samenwerking tussen ondernemers in de straat. De organisatiegraad van ondernemers vraagt om verbetering.
- Bij versterking van het functieprofiel in de Bloemerstraat willen we het gevarieerde karakter beter laten uitkomen. We maken onderscheid tussen oostzijde van de straat, wat met nadruk is gericht op het winkelend publiek, en westzijde van de straat, waar we andersoortige functies als ambacht, kleinschalige bedrijvigheid, dienstverlening, wonen willen stimuleren en mogelijk maken.
- We willen het gemotoriseerd verkeer minder dominant maken. Het gebied is aangewezen als 30 kilometer zone. Er komen veilige oversteken en de weg wordt versmald.

- Loop/fietsrouting van station naar Plein 1944 via de Burgmeester Hustinxstraat-Smetiusstraat-Bloemerstraat willen we verbeteren en de hiervoor nodige ingrepen in de openbare ruimte verrichten.
- Het is de ambitie om de mix van horeca en ambacht in de In de Betouwstraat verder te versterken. Het is goed om hier ruimte te bieden aan nieuwe ondernemers. Parkeren in deze straat en in de nabijgelegen Keizer Karel-garage biedt kansen.

## 5.5 Tweede Walstraat, Van Welderenstraat, Van Broeckhuysenstraat e.o.



### Gebiedsprofiel:

Dit deelgebied bestaat uit de Van Welderenstraat, Van Broeckhuysenstraat en de Tweede Walstraat. Het gebied is onderdeel van de 19<sup>e</sup>- eeuwse stadsuitleg. De van Welderen- en van Broeckhuysenstraat hebben een unieke positie in de Binnenstad. In dit winkelgebied staat recreatief winkelen centraal. De straten herbergen een aantal sterke authentieke en typische Nijmeegse ondernemingen. Parkeren voor de deur is mogelijk. Dit maakt dat in dit gebied ook speciaalzaken heeft, waar doelgerichte aankopen worden gedaan. Er is sprake van veel zelfstandig ondernemerschap en de winkels worden afgewisseld met kwalitatieve horeca en diensten. Dit in combinatie met de heringerichte openbare ruimte en de kleinschalige historische panden maken deze straten zeer onderscheidend in de Binnenstad. Opvallend is dat sinds 2012 het aantal (lichte- en dag-) horeca is toegenomen en het winkelaanbod is afgenomen.

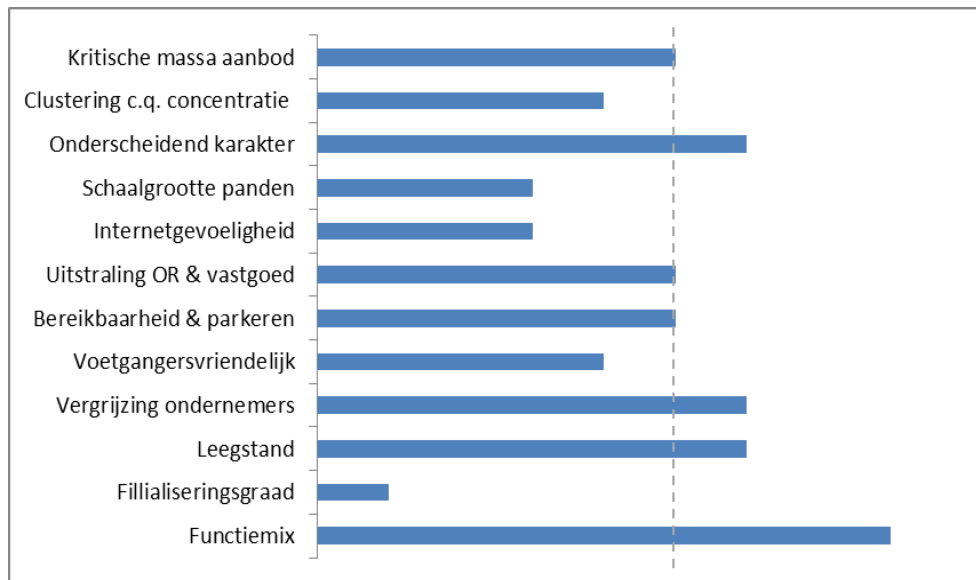
De Tweede Walstraat heeft nagenoeg geen winkels en bestaat hoofdzakelijk uit laagwaardige horeca en diensten. Doordat deze straat vooral ook een logistieke functie heeft nodigt de straat niet uit om langer dan noodzakelijk te blijven. Dit geldt met name voor het gebied rond de Vlaamse Gas en de achteringang Molenpoort.

Vergelijken we het gehele deelgebied met de Binnenstad valt op dat er meer aanbod in vrije tijd en in en om het huis te vinden is, en minder mode & luxe. De straten hebben een erg lage filialisierungsgraad (5%). De leegstand is met 15,1% aanzienlijk. Voornamelijk rond de kruising Bisschop Hamerstraat en Van Welderenstraat is een toename van leegstand te zien.

**Weerbaarheid: licht kwetsbaar!**

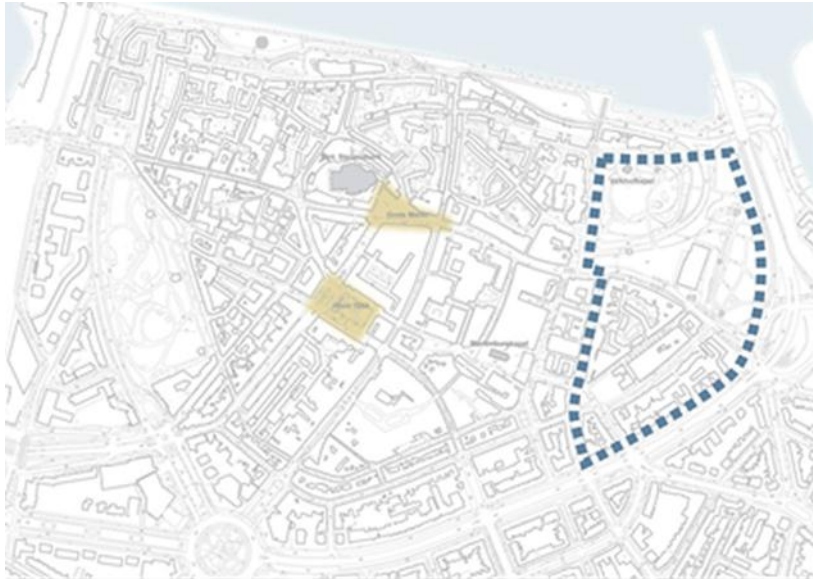
De Van Welderenstraat en Van Broeckhuysenstraat hebben hun gevarieerde en deels hoogwaardige branchering sinds 2012 weten te behouden. De straten zijn op orde, maar de leegstand is de afgelopen jaren wel toegenomen. De uitstraling is redelijk goed, mede door de verzorgde straatinrichting en het groen. De bereikbaarheid per auto is goed en er is parkeergelegenheid in de beide straten, waarmee ze zich onderscheiden van veel andere ringstraten. Er bestaan vooral ontwikkelingskansen voor specialistische mode, design en kunst.

De Tweede Walstraat biedt op termijn weinig perspectief meer voor publieksfuncties, mede door de zwakke uitstraling, achterzijden van panden en de diverse laagwaardige functies. De straat is tevens de ontsluitingsroute naar de parkeergarage Molenpoort.

**Doelstellingen en ambitie:**

- Voor de Van Welderenstraat spreken we de ambitie uit om het verrassend aanbod aan diverse speciaalzaken en het gevarieerde functiepatroon te versterken. We steunen ondernemers en eigenaren die aan de hand van een investeringsregeling willen investeren in hun panden.
- Door het omzetten van parkeerplaatsen in terrassen voor de horeca zijn sfeer en uitstraling van de Van Welderenstraat verder versterkt. Dit houden we vast.
- Om de doelgerichte aankopen te kunnen faciliteren wordt vooralsnog de autobereikbaarheid in Van Welderenstraat en Van Broeckhuysenstraat in stand gehouden. We gaan mogelijkheden voor het autoluw maken onderzoeken.
- We willen de hechte samenwerking van ondernemers in de straat nog beter benutten. Samen met ondernemende partijen en eigenaren stellen we een acquisitieplan op om nieuwe speciaalzaken en conceptstores in midden-hoge segment naar de straat te halen.
- De openbare ruimte van de Tweede Walstraat vraagt om aandacht. Met name de hoek Vlaamse Gas- Tweede Walstraat heeft een slechte uitstraling zowel fysiek als qua profiel.
- In de toekomst verwachten we dat de Tweede Walstraat nog meer gaat verkleuren. We ondersteunen de komst van functies als wonen, ambachten en eventueel commerciële dienstverlening.

## 5.6 Hertogstraat, Kelfkensbos, Van de Brugghenstraat en omgeving



### Gebiedsprofiel:

Dit deelgebied bestaat uit de straten Hertogstraat, Kelfkensbos, Van de Brugghenstraat, Derde Walstraat en Gerard Noodtstraat. Straten als de Gerard Noodtstraat en de van der Brugghenstraat zijn hun detailhandelsfunctie aan het verliezen. Ook in de Hertogstraat staat de winkelfunctie onder druk. De mix van doelgericht winkelaanbod zorgt, met horeca en diensten aan de Hertogstraat voor een unieke combinatie. Aan het eind van de straat is rond het Kelfkensbos een concentratie van multiculturele restaurants en cafés. In dit gebied staat dan ook het bezoeken van horeca centraal. De straten Kelfkensbos en Hertogstraat zijn altijd goed bereikbaar en bieden mogelijkheden om voor de deur kort te parkeren.

Het Kelfkensbos huisvest het Valkhofmuseum.

Het Valkhofpark geeft karakter aan de Binnenstad. Het is een bijzondere plek, waar natuurwaarden en cultuurhistorische waarden samenkomen. Dit in combinatie met de hoogteverschillen, het groen en Museum het Valkhof, maakt het gebied een aantrekkelijke toeristische trekpleister. Rond het Valkhof wordt hard gewerkt aan het toevoegen van verbeteringen. Door de verandering van de marktopstelling krijgt het plein een betere uitstraling.

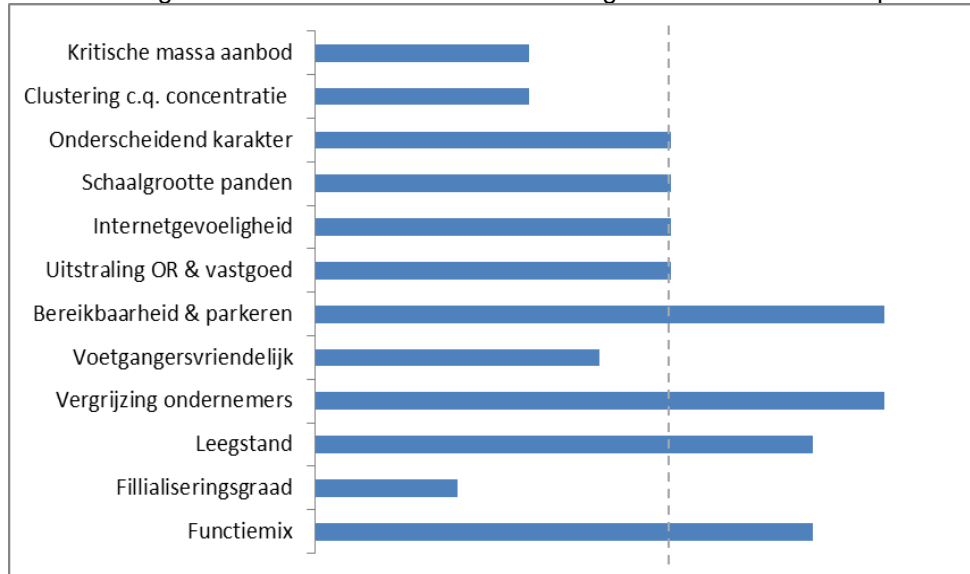
Grootste bedreiging voor dit deelgebied is de relatief hoge leegstand en tegelijkertijd de sterke vergrijzing van de ondernemers.

### Weerbaarheid: kwetsbaar!

Het gehele deelgebied ontbeert een duidelijk overkoepelend profiel en functioneert nu vooral op basis van enkele solitaire trekkers. De verschillende straten hebben elk sterk hun eigen karakter en functiepatroon en ruimtelijk sluiten ze slecht op elkaar aan. De Hertogstraat heeft nu enkele horeca-zaken en kent een afnemend winkelaanbod. Het Kelfkensbos ontwikkelt zich steeds meer tot restaurantstraat en de combinatie met cultuur (Valkhofmuseum) is positief. Electronicszaak BCC aan het Hertogplein heeft een belangrijke trekkersfunctie voor het gebied. De leegstand is in dit gebied de afgelopen jaren fors toegenomen. Deze toename concentreert zich vooral aan de Hertogstraat. Voor de Hertogstraat moet een nieuw brancheringsplan worden opgezet, met een



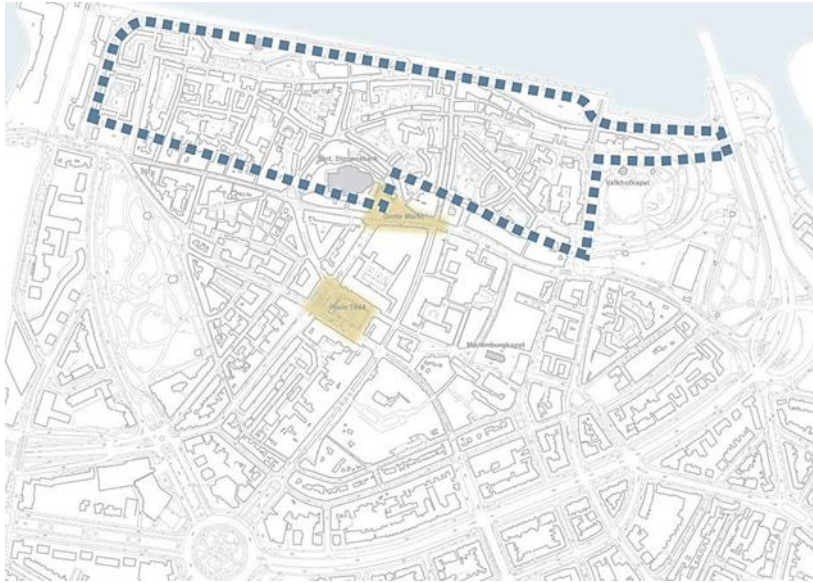
visie op de toekomstige functie van de straat. Daarbij dient gekeken te worden naar de wisselwerking van de horeca in Kelfkensbos/Hertogstraat met het Valkhofpark en het museum.



#### Doelstellingen en ambitie:

- Van belang is dat er een betere samenhang, aansluiting en signing komt van het 'schakelpunt' Burchtstraat/ Kelfkensbos/Hoogstraat/Hertogstraat/Voerweg.
- We wijzen het gebied Kelfkensbos/Hertogstraat aan als aandachtsgebied. We willen van dit gebied een culinair kwartier maken. Dit vraagt om sterkere profilering van de horeca in Kelfkensbos/Hertogstraat als restaurantkwartier en het toezien op de verdere verkleuring van detailhandel in dit gebied richting culinair kwartier (invulling met "foodzaken").
- We gaan de inrichting van de openbare ruimte in de Hertogstraat verbeteren, met name geldt dit voor de kwaliteit van de terrassen in de Hertogstraat.
- Verbetering van de marktopstelling zal zorgen voor een betere uitstraling van Kelfkensbos. Daarnaast zetten we in op een betere link tussen de markt en dit gebied.
- Brancheringsplan voor hoek Hertogstraat/Hertogplein: gericht op doelgericht bezochte functies (o.a. webshops) in combinatie met dienstverlening, Het Nieuwe Werken
- Restauratie van het Valkhofpark en herbouw van de Donjon.
- Verbetering ruimtelijke relatie met de Waalkade.

## 5.7 Waalkade, Oude Haven e.o.



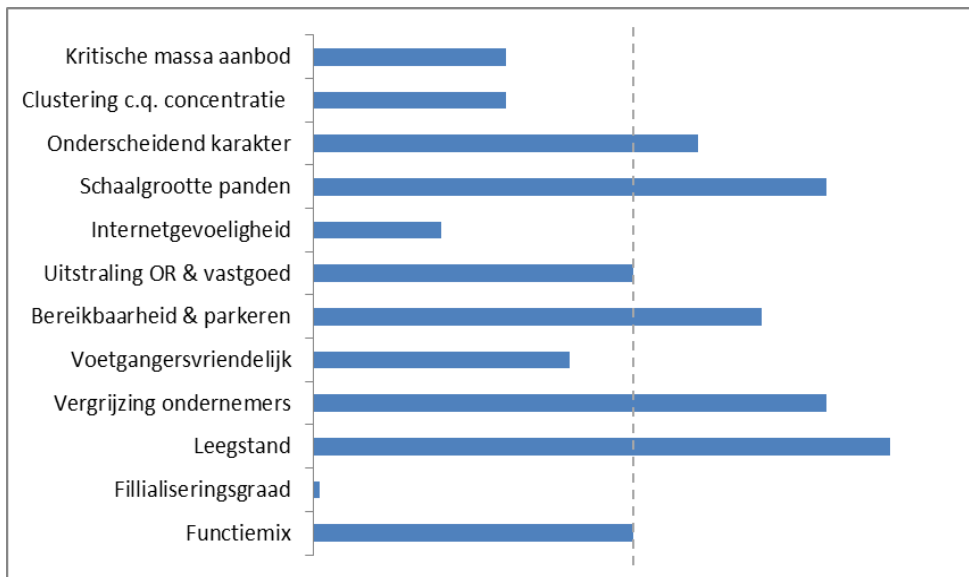
### Gebiedsprofiel:

De Waalkade is op dit moment een van de zwakkere gebieden in de Binnenstad van Nijmegen. De Waalkade staat bekend om de clustering van horeca aan het water en als evenementenplein. De horeca heeft een zwak karakter, is te weinig onderscheidend en de leegstand is aanzienlijk, maar neemt weer af. We willen inzetten op een betere verbinding tussen Waalkade en de Binnenstad. Door de afstand tot het winkelgebied en het hoogteverschil wordt de aansluiting met het winkelgebied door bezoekers als slecht ervaren. Het gebied rondom de Oude Haven kenmerkt zich als woongebied, met enkele verspreide winkeltjes, die echter wel onderscheidend zijn, zoals een chocolatebar en koffiebranderij. Verspreid over het gebied bevindt zich nog historische bebouwing. De cultuur en het vermaak zijn verspreid over het gehele deelgebied en worden ingevuld door meerdere galleries, musea, een theater en een casino wat het onderscheidende karakter versterkt. De leegstand in dit deelgebied is echter erg hoog (bijna 50%) en is sinds 2012 bijna verdubbeld.

### Weerbaarheid: kwetsbaar!

De vroeger dominante horecafunctie aan de Waalkade staat zwaar onder druk, wat zichtbaar is in een downgrading van het aanbod en opvallend veel leegstand. De Waalkade heeft een zeer ruime, maar weinig verblijfsvriendelijke opzet. Ook het aanliggende vastgoed heeft weinig uitstraling. Daarnaast ontbreekt een goede ruimtelijk-functionele samenhang met de Bovenstad. De Oude Haven kenmerkt zich vooral door wonen en als zwerfzone met verspreide, kleinschalige en markante winkels en horecazaken.

De aanwezigheid van museum Velorama, het Valkhof, de Lindenberg-haven en de nieuwe Bastei bieden potenties voor een sterkere profilering van de het gebied als toeristisch kwartier. De Waalkade moet daartoe meer één geheel worden, met een verblijfs-vriendelijk en sfeervolle inrichting en een levendig karakter.



**Doelstellingen en ambities:**

- Op dit moment wordt voor de Oostelijke Waalkade de Visie “Levende Waalkade” opgesteld. De oplevering van deze visie is zomer 2015. Gekeken wordt naar aansprekende invulling van de Waalkade. Inzet is om het profiel van Waalkade en omgeving Lindenberghaven verder te versterken tot toeristisch kwartier en verblijfsgebied. De komst van de Bastei draagt hieraan bij. We willen de beleving met het water versterken. Ideeën hiervoor zijn o.m. de aanleg van een veerstoep met een pontje of het inzetten van een pendelboot.
- Door de reconstructie van de damwand zijn er volop mogelijkheden voor het aanmeren van cruisevaart. We willen bezoekers vanuit de cruisevaart meer de stad in trekken. Tegelijkertijd willen we cruiseschepen aanzetten tot efficiënt gebruik maken van de gehele (ook nieuwe) kade om het zicht vanuit terrassen op de Waalkade zo aantrekkelijk moelijk te houden.
- Aanbeveling is om de Grotestraat te ontwikkelen als belangrijke verbinding Boven-Benedenstad (ruimtelijk, functioneel), creatief gebruik makend van hoogteverschil. We onderzoeken ideeën die voortkomen uit “Levende Waalkade”. Denk bijvoorbeeld aan een people-mover die via de Grotestraat de boven en benedenstad met elkaar verbindt.
- Kans is het opnemen van de Waalkade in nieuwe mogelijkheden voor routegebonden recreatie via de nieuwe bruggen en het nieuwe Stadseiland.



## 6 Aanpak en Instrumenten

Terwijl in het vorige hoofdstuk de nadruk lag op een beschrijving van de aanpak per deelgebied, wordt in dit hoofdstuk in gegaan op aanpak en instrumenten in meer algemene zin. Het betreft hier een 14-punten aanpak:

- Transformatie en benoemen van aandachtgebieden;
- Transformatieteam Binnenstad;
- Verdichting en verkleining winkelfunctie;
- Samenvoegen van leegstaande panden;
- Investeringsregeling panden Binnenstad;
- Stimuleren van stedelijke netwerken;
- Kennis delen met marktpartijen;
- Aantrekken van nieuwe concepten;
- Geen regelluwe zones, wel minder regels;
- Koppelen van ondernemers en kennis;
- Aanjaagteam levendige Binnenstad;
- Een meer flexibele huurmarkt;
- Tijdelijke invulling leegstaande panden;
- Stedelijke herverkaveling.

### 6.1 Transformatie en aandachtsgebieden

Als het gaat om aanpak van leegstand wijzen we vier aandachtsgebieden aan. We vinden het tegengaan en bestrijden van leegstand in deze gebieden heel belangrijk omdat dit de plekken zijn waar leegstand het meest zichtbaar is. Ruimte voor transformatie in deze gebieden staat voorop. Initiatieven in deze gebieden krijgen volop de ruimte en maximale ondersteuning.

De vier aandachtsgebieden zijn:

- Bloemerstraat-Smetiusstraat
- Hertogstraat-Kelfkensbos
- Waalkade
- Molenpoortpassage

*Onze aanpak*

- We stellen voor deze deelgebieden gebiedsprofielen op. Hierin schetsen we een gewenst toekomstbeeld waar we naar toe willen werken. Aan nieuwe initiatieven die passen in het profiel werken we graag mee. Hierin gaan we ver. Alleen als de ontwikkeling niet veilig is, tegen wetgeving indruist, conflicterende belangen heeft met bestaande functies zullen we transformatieverzoeken weigeren. We werken in principe mee aan wijziging van de bestemming.
- We onderzoeken de haalbaarheid en wenselijkheid van een transformatie-fonds, dat ingezet kan worden voor bedrijfsverplaatsing en functieverandering in deze deelgebieden. We kijken daarbij naar landelijke voorbeelden. Bij de opzet van het fonds werken we samen met lokale partners (Huis voor de Binnenstad, VVE Binnenstad, banken) en partners in de regio (Provincie Gelderland, subsidieregeling Steengoedbenutten en middelen MIRT-agenda).

## 6.2 Transformatieteam Binnenstad

Om transformatie in de Binnenstad zo veel mogelijk van de grond te krijgen is het belangrijk dat nieuwe initiatieven in de Binnenstad vanuit de markt zo goed mogelijk worden gefaciliteerd. We zetten daarom een Transformatieteam Binnenstad op, waar nieuwe initiatieven zich kunnen melden. Het team heeft o.a. de volgende taken:

- Verbinden van benodigde partijen.
- Initiatieven snel en goed door de gemeentelijk organisatie leiden.
- Contact leggen met eigenaren om ze te verleiden leegstand tegen te gaan.
- Bestuurders inzetten als “breekijzer”, bijvoorbeeld bij het actief benaderen of aanspreken van eigenaren.
- Informatie zo veel mogelijk delen met initiatiefnemers

### *Onze aanpak*

- Er wordt binnen de gemeente een integraal team opgezet met daarin vertegenwoordigers van o.a. Economische Zaken, Ontwikkelingsbedrijf, Vergunningen (ODRN), Planologie en Juridische Zaken, Stedenbouw, Tijdelijk Initiatieven, Planologie, Openbare Ruimte, Wonen, Mobiliteit, Cultuurhistorie en Communicatie. We betrekken partijen in de stad, zoals het Huis voor de Binnenstad, VVE en makelaars.
- We versterken onze loketfunctie voor nieuwe initiatieven. De accountmanager Transformatie, onderdeel van het Bedrijvenloket, is het eerste aanspreekpunt.

## 6.3 Verdichting en verkleining van de winkelfunctie in de Binnenstad

Winkelmeters staan onder druk en de vraag naar winkelmeters daalt. Verdichting en verkleining van de Binnenstad is een middel om meters uit de markt te halen en naar een compacter winkelgebied toe te werken. De achterliggende gedachte is dat de vraag naar winkelruimte dusdanig is afgenomen, dat bepaalde leegstaande panden nooit meer opgevuld worden met winkels. Door het maken keuzes komen we tot een compacter, toekomstbestendiger winkelgebied.

Nijmegen heeft al een mooi compact winkelgebied, met hoofdwinkelstraten voor de bekende ketens en omliggende ringstraten waar de eigen Nijmeegse bedrijfjes gevestigd zijn. De analyse van deelgebieden in hoofdstuk 4 laten de rafelranden van de Binnenstad zien. Vooral in straten als de Tweede Walstraat en Derde Walstraat en Gerard Noodtstraat verdwijnt de winkelfunctie.

### *Onze aanpak*

- Ruim bestemmen van buitenste randgebieden van het stadscentrum. Diverse functies toestaan: wonen, commerciële dienstverlening, cultuur, ambacht.
- Voorzichtig omgaan met het toevoegen van nieuwe winkelmeters aan randgebieden stadscentrum. Kritisch zijn bij aanvragen voor nieuwbouw.
- Ambacht naar de Binnenstad: utopie of toekomstbeeld? Ambacht draagt bij aan een levendige, aantrekkelijke Binnenstad. Maar: hoe krijgen we ambacht naar de Binnenstad toe? Kan ambacht het huurniveau in de Binnenstad aan? Wat is de rol van de overheid bij het aantrekken van ambacht? We onderzoeken de haalbaarheid en maken daarbij gebruik van ervaringen die we elders opdoen (bijvoorbeeld Smeltkroes in de Honig).

## 6.4 Samenvoegen leegstaande panden

Binnen het nieuwe winkellandschap zien we zowel schaalvergroting als schaalverkleining. Enerzijds is er de tendens dat winkelconcepten toenemen qua winkelvloeroppervlak. Tegerlijkertijd zien we ook steeds verdere gaande specialisatie, wat leidt tot vraag naar kleinere

winkels. Belangrijk is om een breed palet aan winkelpanden te kunnen aanbieden, van klein tot groot.

Om tegemoet te komen aan de wens naar grotere panden is samenvoeging van panden soms noodzakelijk. Leegstand van panden komt vooral voor in wederopbouwgebieden in de Binnenstad. In deze gebieden gelden minder of geen regels voor samenvoeging.

Wij streven ernaar schaalvergroting toe te passen bij panden waar geen sprake is van bouwhistorische waarden. In de Molenstraat en Burchtstraat zijn veel beschermde monumenten en panden met bouwhistorische waarden aanwezig. Samenvoeging van panden zal bij monumenten altijd maatwerk moeten zijn, waarbij economische belangen en cultuurhistorische belangen tegen elkaar afgewogen zullen worden.

*Onze aanpak:*

- Koppelen van leegstandkaart en monumentenkaart. Inzichtelijk maken waar mogelijkheden zijn voor schaalvergroting zonder dat er monumentenwaarden en/of bouwhistorische waarden in het geding zijn.
- Eigenaren en bedrijven die zich willen vestigen in Nijmegen tijdig informeren over mogelijkheden locaties en eisen die wel/niet vanuit cultuurhistorie worden gesteld, om zodoende tot een oplossing te komen waarbij verschillende belangen zijn gewogen.
- We onderzoeken hoe we de meerwaarde van cultuurhistorie beter tot zijn recht kunnen laten komen in de Binnenstad, tegelijkertijd rekening houdend met de wens naar schaalvergroting in bepaalde delen van de Binnenstad.

## 6.5 Investeringsregeling panden Binnenstad

Een vitale Binnenstad voor de lange termijn vraagt om het blijvend investeren in panden en openbare ruimte. Om vastgoedeigenaren en ondernemers te stimuleren om te investeren in bedrijfspanden in de Binnenstad zetten we een nieuwe investeringsregeling op. Uiteraard is de kwaliteit en uitstraling van de winkel een verantwoordelijkheid van de ondernemer zelf. Wij willen, echter naar model van de eerdere succesvolle investeringsregeling voor de ringstraten en de meer recente investeringsregeling voor wederopbouwpannen, de investeringsbereidheid bij de ondernemers aanwakkeren door middel van een investeringsregeling voor met name de kleine, zelfstandige ondernemers.

We willen investeringen bevorderen in straten met een duidelijk toekomstperspectief op winkelgebied, maar waar tegelijkertijd leegstand om aandacht vraagt. Het gaat om de straten, die gelegen zijn buiten het A1-winkelgebied, maar tegelijkertijd wel duidelijk onderdeel uitmaken van het compacte winkelgebied. Het betreft panden in de: Houtstraat, Stikke Hezelstraat, Augustijnenstraat, St.Jorisstraat, Kelfkensbos, Hertogstraat, Bloemerstraat, Smetiusstraat, In de Betouwstraat, Van Welderenstraat en Van Broeckhuysenstraat.

*Onze aanpak:*

- Voor 2015 zetten we middelen vanuit het Actieplan Economisch Offensief Binnenstad in voor continuering van huidige investeringsregeling voor wederopbouwpannen.
- Vanaf 2016 gaan we werken met een nieuwe investeringsregeling die geldt voor alle panden in bovengenoemde straten. We stellen hiervoor een nieuwe investeringsregeling op die zowel investeringen in pandig als aan gevels van panden honoreert.

## 6.6 Stimuleren van stedelijke netwerken

Samenwerken met ondernemende partijen in de stad wordt de komende tijd nog belangrijker. Nijmegen heeft een Huis voor de Binnenstad, een platform voor ondernemende partijen in de stad. In het Huis zijn o.m. de Vereniging Centrum Ondernemers Nijmegen, Koninklijke Horeca afd Groot Nijmegen, het Cultureel Netwerk Nijmegen verenigd. De afgelopen jaren is samen met het Huis voor de Binnenstad uitvoering gegeven aan het Actieplan "Economisch Offensief Binnenstad". Dit Actieplan bevatte een breed scala aan projecten gericht op het verbeteren van het vestigingsklimaat in de Binnenstad. Ook de komende periode willen we actief optrekken met het Huis als het gaat om de aanpak van leegstand in de Binnenstad.

In deze tijd is er steeds meer sprake van een terugtrekkende overheid. De gemeente heeft vooral een faciliterende rol. Met dit voor ogen ondersteunen we het initiatief van het Huis voor de Binnenstad om een Vereniging voor Vastgoedeigenaren in de Binnenstad op te richten. Van deze Vereniging verwachten wij dat ze belangenbehartiger wordt richting gemeente, onze gesprekspartner is bij belangrijke ruimtelijke ontwikkelingen in de stad en bijdraagt aan de informatie-uitwisseling tussen vastgoedeigenaren.

We willen daarnaast de Werkgroep Vastgoed continueren. Deze Werkgroep is een platform voor stakeholders in de Binnenstad rond vastgoed. In de Werkgroep zijn naast gemeente partijen als de banken, grote vastgoedeigenaren, het Huis voor de Binnenstad. Kennisdeling staat in de Werkgroep centraal. We vinden het belangrijk dat partijen informatie met elkaar delen en dat er nieuwe samenwerkingsverbanden van de grond komen. De Werkgroep heeft een adviserende rol en kan gevraagd en ongevraagd advies uitbrengen richting gemeente of andere overheden.

### *Onze aanpak*

- We gaan door met het organiseren van bijeenkomsten van de Werkgroep Vastgoed. Kennisdeling en advisering over gemeentelijke plannen staan hierbij centraal.
- We zien de Vereniging van Vastgoedeigenaren Binnenstad als belangrijke gesprekspartner als het gaat om vastgoedontwikkelingen in de Binnenstad en betrekken de Vereniging actief bij toekomstige projecten en beleid.
- Samen met het Huis voor de Binnenstad onderzoeken we de mogelijkheden voor instelling van een Bedrijfs Investeringszone (BIZ)

## 6.7 Kennis delen met marktpartijen

Bij de aanpak van leegstand zijn marktpartijen duidelijk aan zet. Van belang is dat eigenaren, makelaars en ondernemende partijen in de stad elkaar kunnen vinden.

Beschikken over de juiste informatie over beschikbare panden enerzijds en de wensen van nieuwe initiatieven anderzijds is cruciaal. Om eigenaren, makelaars en ondernemende partijen te ondersteunen willen we de volgende instrumenten beschikbaar stellen:

- Pandenbank
- Kennisbank G32
- Bidbook
- Monitoring van leegstand

### *Pandenbank*

We willen voor de gehele Binnenstad een pandenbank opzetten. Deze pandenbank bezit een actueel overzicht van leegstaande panden in de Binnenstad, aangevuld met informatie over het bestemmingsplan, huurniveaus en straatprofielen. De pandenbank heeft tot doel eigenaren en intermediaire partijen als makelaars te ondersteunen bij hun zoektocht naar geschikte huurders.

*G32-Kennisbank Vitale Binnensteden*

Het doel van het G32-kennisbank Vitale binnensteden is om de kennisdeling over (het tot stand brengen van) vitale binnensteden te verbeteren. Dit gebeurt middels het inrichten, up-to-date houden en breed uitdragen van één centrale vindplaats voor relevante informatie: het G32-kennisdossier Vitale binnensteden. De primaire doelgroep van het kennisdossier zijn professionals werkzaam bij G32-steden die in hun werk bezig zijn met het functioneren van binnensteden, zoals wethouders, beleidsambtenaren ruimtelijke en economische ontwikkeling, Binnenstadsmanagers, bestuursadviseurs et cetera. Het dossier is echter openbaar toegankelijk en ook interessant voor medewerkers van andere steden en private partijen.

*Bidbook*

We willen onze bruisende stad aan ondernemende partijen presenteren aan de hand van een bidbook. Met een bidbook kunnen potentiële investeerders, huurders en andere ondernemende partijen gericht worden benaderd en worden verleid om naar het Nijmeegse te komen. We hebben reeds eerder ervaring opgedaan met de inzet van een Bidbook voor de Binnenstad, en willen nu graag het bidbook actualiseren. Het bidbook bundelt feiten, cijfers en testimonials van sleutelfiguren en stakeholders.

*Monitoring leegstand*

We monitoren op regelmatige basis de leegstand in het centrum van Nijmegen en blijven dit ook de komende jaren doen. We maken daarbij gebruik van winkelinventarisaties van Locatus. Dit is in Nederland de meest gangbare bron van gegevens over (onder meer) detailhandelsleegstand. We vergelijken de Nijmeegse cijfers steeds met de vergelijkbare kennissteden Groningen, Enschede, Arnhem, Leiden, Tilburg, Eindhoven en Maastricht. Deze benchmark wordt nog aangevuld met de voorbeeldsteden Den Bosch, Maastricht, Haarlem en Breda.

*Onze aanpak:*

- Nijmegen is, samen met Zwolle, voorzitter van de G-32 themagroep Vitale Binnensteden. We stellen onze kennis beschikbaar voor de kennisbank. Tegelijkertijd zorgen we ervoor dat ondernemende partijen in de stad de beschikking krijgen over actuele documenten.
- We stellen een nieuw bidbook op en stellen dat beschikbaar aan marktpartijen (makelaars en vastgoedeigenaren) om in te zetten bij het werven van nieuwe initiatieven voor de Binnenstad.
- Samen met het Huis voor de Binnenstad en onze eigen onderzoeksafdeling inventariseren we ervaringen met pandenbanken elders in het land. Ervaringen elders en wensen van marktpartijen laten we leidend zijn bij de opzet van een Nijmeegse pandenbank.
- We blijven leegstand de komende tijd monitoren en nemen de gegevens op in een leegstandsregister, waarover de Raad op regelmatige basis wordt geïnformeerd.
- We sluiten ons aan bij het traject rond de RetailDeal van de minister van Economische Zaken. Hierbij wordt aan gemeenten gevraagd een visie en actieplan te ontwikkelen en deze regionaal af te stemmen.

## 6.8 Aantrekken van nieuwe concepten naar de Binnenstad

Het actief aantrekken van nieuwe concepten kan een oplossing zijn voor het invulling geven aan leegstaande panden. Het aantrekken van nieuwe concepten is in eerste instantie een opgave voor de markt zelf:

- Makelaars fungeren als intermediair tussen eigenaar en initiatief. Van makelaars wordt verwacht dat zij actief de markt opgaan om aantrekkelijke concepten voor leegstaande panden naar Nijmegen.



- Grote pandeigenaren weten vaak zelf de weg te vinden naar nieuwe initiatieven. Kleine pandeigenaren kunnen soms een zetje gebruiken.
- We kennen in Nijmegen voorbeelden van ondernemers en eigenaren in een straat die gezamenlijk op zoek zijn gegaan naar nieuwe initiatieven en aan de hand van een wervend straatprofiel nieuwkomers wisten te verleiden.

Het is niet de bedoeling om als gemeente te gaan acteren als commerciële partij op de vastgoedmarkt. Als gemeente willen we zo veel mogelijk faciliteren: met een wervend bidbook, opzet van een pandenbank, ondersteuning van een Vereniging van Eigenaren in de Binnenstad.

#### Onze aanpak:

- We willen actiever met acquisitie aan de slag en gaan samen met belangrijkste stakeholders kijken wat de meest gewenste aanpak is: werken met een externe acquisiteur of gebruik maken van bestaande krachten in de stad.
- Binnen de gemeente stellen we een accountmanager aan voor de Binnenstad, die individuele aanvragen voor bedrijfshuisvesting snel kan beantwoorden. Deze accountmanager maakt straks onderdeel uit van het Bedrijvenloket.
- We stellen samen met ondernemers straatprofielen op, die gebruikt kunnen worden bij het werven van nieuwkomers.



## 6.9 Geen regelluwe zones, wel minder regels

Vanuit het oogpunt van “minder regels, meer gemak” kijken we als overheid met een kritisch oog naar de regels die er zijn. Zo biedt verruiming van het bestemmingsplan ruimte voor nieuwe, meer creatieve ondernemers, maar zal ook sneller zorgen voor ongewenste ontwikkelingen. Het geheel loslaten van regels is dan ook heel riskant. Zo houdt Nijmegen haar spelregels voor het toestaan van nieuwe horeca in het centrum (horeca-accidentgebieden) in de lucht. Ervaring met ruimere regels voor terrassen laat zien dat de gemeente toch vaak nog als scheidsrechter dient op te treden. Voor de bescherming van ruimtelijke en omgevingskwaliteiten is normering en dus

regelstelling vanuit de gemeente belangrijk. We zien op dit moment dan ook bewust af van het experimenteren met regelluwe zones.

*Onze aanpak:*

- We volgen ontwikkelingen elders in het land als het gaat om het experimenteren met regelluwe zones. Op dit moment stellen we in de Binnenstad nog geen regelluwe zones in. We monitoren ontwikkelingen op dit vlak elders in het land. Positieve ervaringen elders gaan we te zijner tijd wel toepassen.

## 6.10 Koppelen van ondernemers en kennis

In de ringstraten zitten veel typisch Nijmeegse bedrijfjes met een eigen karakter. Zowel oudere langzittende MKB-ondernemers als nieuwe jonge starters treffen we hier aan. De gevraagde competenties en vaardigheden van ondernemers veranderen continue. Er wordt nu bijvoorbeeld meer verwacht op het gebied van gastvrijheid en beleving en ontwikkeling van eCommerce vaardigheden. Het koppelen van kennis en ervaring zorgt voor een nog beter ondernemersklimaat in deze straten. Kennisuitwisseling heeft duidelijk meerwaarde. Nijmegen heeft kennisinstellingen op het gebied van ondernemerschap. HAN en ROC hebben ervaring opgedaan met inzet van studenten, zowel in de vorm van stageplaatsen als het analyseren van bedrijf en omgeving ten behoeve van een adviesrapport. Op deze manier leren de leerlingen wat het is om in een echte omgeving te werken en stimuleert het hen een bedrijf te starten. Tegelijkertijd ontvangen ondernemers bruikbare adviezen voor een betere bedrijfsvoering of kunnen gebruik maken van extra werkkraft. Een voorbeeld is ondernemers adviseren als het gaat om mogelijkheden van webwinkelen of het gebruik van online media.

*Onze aanpak:*

- Het ondersteunen van het Huis voor de Binnenstad, HAN en ROC bij inzet van studenten voor MKB-bedrijven in de ringstraten.

## 6.11 Aanjaagteam levendige Binnenstad

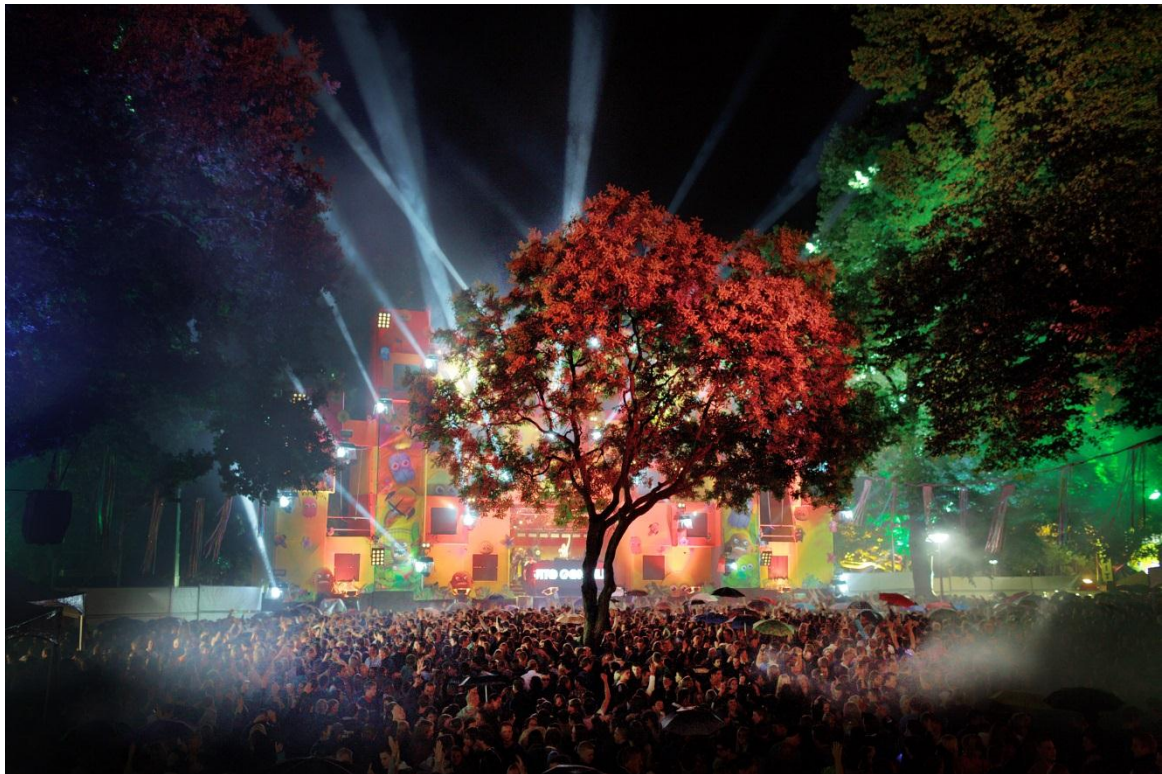
Initiatieven van ondernemers, bewoners, kennisinstellingen en gebruikers van de Binnenstad die de Binnenstad leuker, beter en mooier maken krijgen een podium. Centrale idee is dat kansrijke initiatieven ruimte krijgen om tot volledige ontplooiing te komen. Het 'Aanjaagteam levendige Binnenstad' laat op een inspirerende manier zien wat de mogelijkheden voor aanpak van leegstand in een bepaald gebied zouden kunnen zijn. Daarbij kan het gaan om bijvoorbeeld het aantrekken van nieuwe concepten, het anders gebruiken van leegstaande panden of projecten die het proces van "place to buy" naar "place to meet" ondersteunen.

Een voorbeeld is de Arnhemse aanpak. Daar heeft het Centrum voor Architectuur en Stedenbouw Arnhem (CASA) een groep opgezet waaraan onder andere architecten, vastgoedeigenaren, de gemeente en kennisinstellingen aan deelnemen. Door middel van werkgroepen wordt op een creatieve manier naar gebiedsontwikkeling gekeken.

Het Aanjaagteam kan ook werken als gebiedsmanagement. Onder gebiedsmanagement verstaan wij een structureel samenwerkingsverband tussen diverse belanghebbende partijen in een bepaald winkelgebied met als doelstelling de verbetering van de economische structuur en aanpak van de leegstand.

*Onze aanpak:*

- Na de zomer starten met een Aanjaagteam Levendige Binnenstad. De voorloper van het aanjaagteam is in juni bij elkaar geweest en er is groot enthousiasme.
- Het Aanjaagteam gaat aan de slag met het verzamelen en uitwerken van ideeën voor de vier aandachtsgebieden, te beginnen met Bloemerstraat-Smetiusstraat.
- Voorbeelden van ideeën:
  - Inrichten van een stadslab, waar beginnende creatieve ondernemers een half jaar lang de kans krijgen om een onderneming te starten en vervolgens door te stromen.
  - Er komt een vervolg op “Tussentijds”, het in overleg met de eigenaar tijdelijk invullen van een leegstand pand met jonge creatieve ondernemers.
  - Op creatieve wijze gebruik maken van etalages van leegstaande panden.



## 6.12 Een meer flexibele huurmarkt

Samen met vastgoedpartijen in de stad willen we toe naar een sterke Binnenstad. De veranderingen in retail en huurmarkt vereisen flexibiliteit van huurders en verhuurders. We willen toe naar verbetering van de markt en gaan daarom in gesprek met belangrijkste stakeholders in de stad. Uitgangspunt blijft de juiste balans te vinden tussen bescherming van huurders en continuïteit van bedrijven enerzijds en verbetering van kwaliteit van panden en straten anderzijds.

We willen eigenaren aanzetten om een meer marktconforme huur te hanteren in plaats van de nu vaak gehanteerde methode op basis van de afgelopen 5 jaar. Daarnaast willen we aanzetten om afspraken te maken over de indeplaatsstelling, een bepaling die een ondernemer het recht geeft bij bedrijfsoverdracht ook de huurrechten over te dragen. Door de manier waarop het huurrecht nu is opgezet laten vastgoedeigenaren panden soms leeg staan. We willen hierover via de nieuwe Vereniging van Vastgoedeigenaren het gesprek met eigenaren aangaan. Tenslotte willen

we de investeringen in de Binnenstad door zowel de huurder als verhuurder stimuleren. Zie ook de investeringsregeling die we hiervoor in het leven gaan roepen.

In de Retailagenda van het Ministerie van EZ is flexibilisering van de vastgoedmarkt als speerpunt opgenomen. Mogelijke instrumenten worden momenteel nader onderzocht en mogelijk vastgelegd in een convenant tussen Detailhandel Nederland, het Ministerie en vastgoedpartijen.

*Onze aanpak:*

- Regelmatig overleg met Werkgroep Vastgoed en VVE Binnenstad.
- Het volgen van landelijke afspraken die gemaakt worden tussen Detailhandel Nederland en vastgoedpartijen mbt meer flexibiliteit op de vastgoedmarkt en deze toepassen op de Nijmeegse praktijk.

## 6.13 Tijdelijke invulling leegstaande panden

Tijdelijke invulling van leegstaande panden is een goede manier om het straatbeeld aantrekkelijk te houden. Er zijn veel tijdelijke functies denkbaar, zoals popup-stores, start-up-stores, expositieruimten of tijdelijke werkruimten door zzp-ers. Niet zelden zijn tijdelijke invullingen zo succesvol dat ze uiteindelijk permanent worden. Tijdelijke invullingen hebben vaak als voordeel dat ze makkelijker kunnen worden gerealiseerd dan structurele voorzieningen.

Dankzij een recente wijziging van het Besluit Omgevingsrecht (BOR) is het makkelijker om tijdelijke activiteiten te realiseren. De gemeente kan een omgevingsvergunning afgeven die het mogelijk maakt voor maximaal 10 jaar van het bestemmingsplan af te wijken. Ons uitgangspunt is wel: hoe langer de termijn, des te zwaarder de motiveringsplicht.

We willen in het kader van het project Tijdelijk Anders Gebruiken tijdelijke initiatieven in de gehele stad mogelijk maken voor maximaal 10 jaar door flexibel om te gaan met tijd, functies, regelgeving en ruimte. Dit geldt dus ook voor de Binnenstad. Doel van dit project is kansen te bieden aan de stad (jonge ondernemers en nieuwe concepten) en creatief ondernemerschap naar de stad te halen. Dat is ook aantrekkelijk voor investeerders c.q. afnemers van woningen en vastgoed in de (binnen-)stad.

*Onze aanpak:*

- Ook in de Binnenstad worden tijdelijke initiatieven in het kader van het project Tijdelijk Anders Gebruiken mogelijk gemaakt. We benutten de kansen van TAG en staan tijdelijke initiatieven toe. Alleen tijdelijke horeca-initiatieven sluiten we uit.
- We zien vooral kansen voor tijdelijke initiatieven in de aandachtsgebieden Bloemerstraat-Smetiusstraat, Hertogstraat, Molenpoortpassage en Waalkade.

## 6.14 Stedelijke herverkaveling

Stedelijke herverkaveling is een instrument gericht op het herorganiseren van vastgoed. Versnipperd eigendom houdt vaak nieuwe ontwikkelingen tegen. Bij herverkaveling gaat het om het uitruilen van meters en functies om tot een betere inrichting van een gebied te komen. Voorbeelden in den lande laten zien dat het wordt toegepast in winkelgebieden waar bijna alle panden leeg staan. Een dergelijke situatie is de Binnenstad van Nijmegen niet het geval. Stedelijk herverkaveling is als instrument opgenomen het Coalitie Ruimte voor Gelderland 2015-2018 van de Provincie Gelderland.

*Onze aanpak:*

We volgen de landelijke ontwikkelingen rond stedelijke herverkaveling en maken gebruik van kennis en (indien nodig) beschikbaar gestelde middelen. We onderzoeken of toepassing van dit instrument op gebieden in de Nijmeegse Binnenstad meerwaarde heeft.