

# Detailhandelsvisie Middelburg 2018 - 2022



**VOM**  
VERENIGING  
ONDERNEMERS  
MIDDELBURG

# Inleiding

Middelburg doet het goed in veel lijstjes. Of het nu gaat om het percentage leegstand, gevarieerdheid van het aanbod, menging met horeca: Middelburg doet het in verhouding tot heel veel gemeenten in Nederland bovengemiddeld. Maar, dat betekent niet dat het echt goed gaat.

De detailhandel is in transitie. En daarmee ook de horeca. En toeleveringsbedrijven. De consument is de laatste jaren veranderd. Kocht deze eerst uitsluitend via de fysieke winkels, de komst van het internet winkelen heeft dit definitief veranderd. Nu al besteedt de consument zo'n 20% van z'n aankopen via veelal machtige webwinkels, en de verwachting is dat er nog geen einde aan die groei is. Het goede nieuws is natuurlijk wel dat veel meer dan de helft van de aankopen via fysieke winkels blijft gebeuren.

Maar intussen is er door die veranderende consument veel veranderd. Een aantal winkels kon de transitie niet maken. Door niet mee te veranderen, of door een slechte eigen vermogenspositie. De afgelopen jaren vestigden zich veel nieuwe jonge ondernemers. Iets om trots op te zijn. Al maakt de VOM zich wel zorgen over het succes van veel bestaande en nieuwe ondernemingen. De situatie van de detailhandel en horeca blijft zorgelijk.

Detailhandel en horeca zijn al jaren de grootste werkgever in Middelburg. Ze vormen het kloppend hart van de stad. Ze maken Middelburg aantrekkelijk voor toeristen en bedrijven. Ze zijn ook de sponsors van lokale (sport)verenigingen. Ze zijn onmisbaar voor een gezonde leefbare stad. Redenen genoeg voor politieke partijen om zich sterk te maken voor een sterke binnenstad.

De VOM zelf zet zich nadrukkelijk in voor zo'n sterke binnenstad. Allereerst door samen te werken met ondernemers onderling, met het gemeentebestuur en met de bewoners en gasten van Middelburg. Onder meer door de inzet van Wij zijn de stad, op Facebook, Instagram en [www.wijzijndestad.com](http://www.wijzijndestad.com).

De VOM verwacht dat de grote ontwikkelingen van de afgelopen tien jaar langzamerhand uitgekristalliseerd zijn. Natuurlijk gaat verandering door, en zullen we ons moeten blijven aanpassen, of liever, de veranderingen voor zijn. Dit kan alleen als we de handen ineen slaan: ondernemers onderling, maar ook ondernemers en gemeentebestuur, en met bewoners.

In onze nota Detailhandelsvisie 2020, van juli 2014 deden wij een oproep tot urgentie. Deze oproep is zeer gedeeltelijk overgekomen. Natuurlijk werd onderzoek gedaan, door BRO, uitmondend in maart 2015 in een uitstekend rapport (Middelburg, positionering en Actieplan Binnenstad), met prachtige aanbevelingen, die in begin 2018 nog steeds volledig geldig zijn. De regiegroep binnenstad mocht met het Actieplan aan de slag, helaas slechts met een dunne portemonnee.

De Regiegroep Binnenstad kon de afgelopen jaren een aantal zaken realiseren:

- Het bidboek Middelburg, dat met steun van binnenstad acquireur Cees Verhage werd uitgezet om de leegstand te bestrijden
- De proef met Mooi Middelburg Werkt, met een extra schoonmaakronde in Middelburg op zondagmorgen, en een rondrijdende bakfiets voor schoonmaak en gastheerschap in het centrum
- De al 18 jaar gekoesterde wens van de ondernemers: uitvoering van het lichtplan. Ondernemers kwamen de afspraak om de winkelstraten van Middelburg te verlichten al jaren geleden na, de Gemeente heeft in juni 2017 groen licht gegeven voor verlichting van een aantal beeldbepalende gebouwen in Middelburg, die de uiteinden van de winkelgebieden met elkaar moeten verbinden.

In het vervolg van deze nota vindt u de programmapunten die de VOM ook de komende jaren naar voren zal brengen. In de wetenschap dat ook hierin prioriteiten zullen wijzigen. De maatschappij verandert, de ondernemers veranderen mee. We doen dat met een kort programma. De VOM is geen voorstander van het uitbrengen van nog meer nota's, geparafraseerd naar een vroegere staatssecretaris: "In rapporten kun je niet ondernemen".

## Detailhandelsvisie Middelburg 2018-2022

Prioriteiten:

1. Leegstand bestrijden
2. Een aantrekkelijke binnenstad
3. Bevordering toeristische attractiviteit

Op bovenstaande punten, en op andere punten wordt in dit document nadere toelichting gegeven.



## Leegstand bestrijden door een kleiner winkelcentrum

Het is niet reëel te denken dat leegstand vanzelf weer overgaat. Leegstand is een gevolg van verandering. Om leegstand te bestrijden moet onze visie op detailhandel en horeca veranderen. Leegstand ontstaat vooral waar huisvestingskosten te hoog zijn, of passantenstromen ontbreken. Leegstand kan een kans zijn voor startende ondernemers. Het is zaak om in gezamenlijk overleg tussen Gemeente, ondernemers en vastgoedeigenaren daadkracht tentoon te spreiden. In dezen is de VOM ook blij dat de afspraak met de huidige binnenstad acquisiteur verlengd is.

Leegstand ontstaat ook door vestiging van perifere detailhandel. De VOM is blij dat de komst van Decathlon vooralsnog afgewend lijkt. Maar de VOM blijft op haar hoede. Detailhandel op een andere plek dan in de binnenstad staat haaks op alle pogingen een krachtige binnenstad te behouden. Ook zogenaamde webwinkels in gebieden zonder detailhandelsbestemming moeten geweerd worden.

## Een aantrekkelijk winkelcentrum

Tot kort geleden boden de winkels goederen aan, die consumenten dan konden kopen. Dit is nu 180 graden omgedraaid: op basis van vraag van de consument dient de ondernemer een passend aanbod te doen. De wereld is veranderd van aanbod naar vraag. En dit passende aanbod moet gebeuren in een aantrekkelijke ontmoetingsplaats. Veel Middelburgse ondernemers proberen al zo te acteren binnen hun eigen muren.

Maar niet alleen de winkels, ook de verzameling van winkels: de binnenstad moet diezelfde ambitie hebben om de consument aan zich te binden. Net zoals in de winkels moet ook een winkelcentrum zich afvragen hoe het de consument kan verleiden. In elk geval moeten dan de randvoorwaarden in orde zijn: een schone en veilige binnenstad. De VOM is blij met het experiment om Middelburg ook op de zondagen een schone uitstraling te geven. Natuurlijk willen we dat dit experiment omgezet wordt in vast beleid.

## Lichtplan

Natuurlijk is de VOM ook zeer verheugd met de aanstaande uitvoering van het lichtplan. Stadhuis, Lange Jan, Kloveniersdoelen en de Gasthuiskerk zullen door gezamenlijke inzet van Gemeente en ondernemers eindelijk de trots krijgen die ze verdienen. Beeldbepalende gebouwen die door de eeuwen heen de aantrekkelijkheid van Middelburg bepalen. Het lichtplan verdient later natuurlijk uitbreiding. Middelburg Monumentenstad is immers de basis van het potentiële succes van de binnenstad.



## Pleinen

Het pleinenplan is helaas slechts gedeeltelijk gelukt. Walplein, Onder den Toren en Plein 1940 werden heringericht, maar behoeven wel nadere evaluatie. De huidige functie van het Walplein zou veel meer fietsenberging kunnen worden, terwijl Plein 1940 teveel als fietsenstalling gebruikt wordt. Het Zusterplein zou volledig ontdaan kunnen worden van auto's en geheel als fietsenstalling gebruikt kunnen worden. Verrommeling van de straten moet tegengegaan worden. Nadat de winkelstraten zijn heringericht zijn toch weer talloze prullenbakken, bankjes, fietsenrekken, verkeersborden en palen in de straten terechtgekomen. En ook maken ondernemers er af en toe een rommeltje van. Dit is ook onderwerp van gesprek binnen de VOM en haar leden.

Het plein dat de aantrekkelijkheid van de Middelburgse binnenstad het meest zou moeten bepalen is de Markt. In 1998 heringericht na heftige discussies tussen gemeente en ondernemers. Belangrijk uitgangspunt voor de keuze van de gemeente was de functionaliteit ten gunste van de ambulante handel. En het klopt: op donderdag is de Markt altijd een levende plek in Middelburg. Het rapport van BRO doet hierover ook duidelijke uitspraken.

De VOM beseft dat een nieuwe herinrichting niet in de begroting van de Gemeente Middelburg past, maar zonder grote investeringen zou het mogelijk moeten zijn om het plein meer karakter en invulling te geven. Graag gaat de VOM hierover in overleg met de ambulante handel. Met de intentie om gezamenlijk tot een beter product te komen. De VOM is erg blij met de donderdagmarkt, de zaterdagmarkt zou uitgebreid mogen worden, en de activiteiten die plaatsvinden op de Markt zouden niet alleen vergunning gebonden moeten zijn, maar inhoudelijk passend bij het DNA van Middelburg. Naast antiek- en zomermarkten op maandag zou ook een markt met biologische en lokale producten aantrekkelijk zijn voor de binnenstad.

## Bevordering toeristische attractiviteit

In 2009 vertrok Miniatuur Walcheren uit de binnenstad van Middelburg. Een onzalige keuze, met de bedoeling ZEP mogelijk te maken, dan wel plaats te maken voor een eventuele schouwburg. Met het vertrek van Miniatuur uit de binnenstad werd de toeristische aantrekkelijkheid van de binnenstad fors minder.

Middelburg leeft van het toerisme. Naar schatting 25 to 40% van de jaaromzet van detailhandel en horeca is toerisme gerelateerd. Om te profiteren van de gasten die Middelburg bezoeken moeten we die gasten meer bieden, met voorzieningen die passen bij het DNA van Middelburg.

Wat nadrukkelijk ontbreekt in Middelburg is een extra dagvoorziening. We zijn blij met het Zeeuws Museum, de Vleeshal, de Lange Jan, Rondvaart, en de vele galerietjes. Een culturele functie voor de Oostkerk zou zeer welkom zijn in Middelburg.

Initiatieven als Middelburg 800 en Façade zijn helaas slechts van tijdelijke aard. We zullen plannen moeten maken om de toeristen die Middelburg bezoeken meer te bieden.

## Een goed bereikbaar winkelcentrum

Middelburg is in het algemeen goed bereikbaar, en heeft goeie parkeerfaciliteiten. Het parkeerverwijssysteem in Middelburg oogt indrukwekkend, en werkt op dit moment naar behoren. Waar nog wel aan gewerkt moet worden is een klantvriendelijker handhaving. Niet alleen moeten de parkeerwachters meer de gastvrouwen en – heren van de stad worden, waarin een boete pas op de laatste plaats hun taak is, maar ook moet gekeken worden naar de parkeertarieven.

Nu zijn de prijzen van het parkeren gebaseerd op de schatkist van de gemeente. Terwijl de tarieven gebaseerd zouden moeten zijn op schaarste. In de daluren – de uren waarin weinig mensen de binnenstad bezoeken – zou het tarief dicht bij nul moeten liggen, in de drukste uren zou een hoger tarief gevraagd mogen worden.

Onderzocht moet worden in hoeverre nieuwe technologie de klantvriendelijkheid van het parkeren kan bevorderen. Te denken valt aan het reserveren van parkeerplaatsen via de smartphone en loyaliteitssystemen. Denk ook aan het scheppen van parkeerplaatsen in de daluren, speciaal voor ouderen.

Het parkeerbeleid moet passen binnen het totale binnenstadsbeleid. De consument moet gast worden, en zich welkom voelen. Vanzelfsprekend moeten parkeergarages schoon zijn, en veilig, met een aantrekkelijke looproute naar de binnenstad.

## Fietsstad

Middelburg is vooral ook een fietsstad. De fietser moet overal snel en veilig zijn bestemming kunnen bereiken. Parkeren voor fietsers moet zonder belemmeringen kunnen: gratis, veilig en aantrekkelijk. Geen parkeerbeugels in de winkelstraten, wel toelaten dat een fiets even tegen een boom of op de standaard staat. Ondernemer en hun personeel moeten het goede voorbeeld geven door hun fietsen niet in de winkelstraten te parkeren. Die plaatsen zijn voor de bezoekers van de stad.

Lang parkeren voor fietsen moet fors uitgebreid worden. De VOM ziet hiertoe mogelijkheden op het Zusterplein en het Walplein. We moeten vooral kiezen voor logische plekken. Aan het einde van de fietsroutes naar de binnenstad. De VOM is geen tegenstander van opheffen van een aantal parkeerplaatsen voor auto's ten behoeve van fietsparkeerplaatsen. Ook zouden we voor de elektrische fiets veel goede oplaadplaatsen moeten creëren, om het fietsbezoek extra te stimuleren.



## Wet- en regelgeving

De VOM is een groot voorstander van het loslaten van de verschillende categorieën zoals we die in vergunningenland nu nog kennen. In kroegen moet je vazen en kaarten kunnen kopen en in boekwinkels bier drinken, jurken passen en dansen, musea met podia, minicampings met vee, sauna en roeivijver, alles moet door elkaar ingezet kunnen worden.

Wet- en regelgeving is noodzakelijk, maar mag creativiteit en ondernemen niet in de weg staan. Als ondernemers bij de Gemeente aankloppen moeten we er eerst van uitgaan dat iets mogelijk is, niet onmogelijk. Ambtenaren van onze Gemeente zijn meestal behulpvaardig. Dat hoort ook zo te zijn. Niet zeggen dat iets niet kan, maar meedenken hoe iets wel gerealiseerd kan worden.

Het is zaak om de komende periode samen met de Gemeente alle wet- en regelgeving nog eens door te nemen.

## Er moet wat te doen zijn

Middelburg is een toeristisch gebied. Ook vanwege de ligging op Walcheren en de historische setting. Steeds vaker kiezen mensen voor een dagje uit, of een weekendje weg, naast de reguliere vakantie aan het strand. Om Middelburg aantrekkelijk te houden voor toeristen, maar zeker ook voor de bewoners zelf moeten bezoekers van de binnenstad verrast worden. Consumenten blijven langer als er meer te beleven valt.

Het evenementenbeleid in Middelburg beperkt zich nu tot vergunningenbeleid. Er is geen beleid als het gaat om het DNA van Middelburg in relatie tot te organiseren evenementen. Daar is meer voor nodig. Niet alle activiteiten zijn wenselijk. Sterker: sommige activiteiten zijn voor de binnenstad eerder contraproductief.

Het DNA van Middelburg wordt mede bepaald door culturele instellingen die nu in Middelburg actief zijn. Te denken valt aan De Spot, Concert- en Geheerzaal, Juliana Korpsen, Stichting Kamermuziek Middelburg, Middelburg Volkoren, Nacht van de Nacht, Dag van de Dag, Jazzfestival, Zeeland Nazomerfestival, Stichting Beeldende Kunst Middelburg, Muziekpodium Zeeland, Zeeuws Orkest, Minitheater, Cinema Middelburg, Arduintheater. Het voorstel van de VOM zou zijn om al deze instanties verder te ondersteunen, onder voorwaarde dat extra activiteiten in de binnenstad uitgevoerd worden.

Al deze activiteiten moeten voldoende ondersteund worden door de Touristshop. En door Wij zijn de Stad, een initiatief van de VOM. Begin november 2017 lanceerde Wij zijn de Stad de nieuwe website: [www.wijzijndestad.com](http://www.wijzijndestad.com). De VOM is er voorstander van dat Middelburg start met een portaalfunctie op internet, waaronder informatie van de Gemeente, Wij zijn de stad en Uit in Middelburg participeren. Zo'n portaal moet interessant zijn voor bewoners en bezoekers van de stad. Dat kan als informatie echt gebundeld worden, rondom winkelaanbod, cultuur, sport, praktische informatie.

## Middelburg digitaal

Digitale mogelijkheden zullen de veranderingen in de binnensteden alleen maar versnellen. Enerzijds een bedreiging voor veel ondernemers die dit tempo niet kunnen volgen, maar anderzijds zullen deze mogelijkheden ook ruimte bieden aan nieuw ondernemerschap. Met de komst van internet en de smartphone is het koopgedrag definitief veranderd. Winkels zijn zichzelf opnieuw aan het uitvinden. Deze transitie wordt als bedreigend en moeilijk ervaren. De VOM wil samen met platforms als Retail2020, Brancheorganisaties en anderen invulling geven aan de kansen die digitalisering biedt.



## **Detailhandelsvisie 2018 - 2022**

Vereniging Ondernemers Middelburg  
januari 2018

