

Samenwerken aan een vitale binnenstad van Doetinchem

Plan BIZ Vastgoed 2021

Versie januari 2021
Ter goedkeuring ALV 16 februari 2021

Foto: Jan Ruland van den Brink en Jolande van der Kemp

**BIZ Vastgoedeigenaren
Binnenstad Doetinchem**



Missie:

“Het vergroten van de economische vitaliteit en de aantrekkingskracht van de binnenstad van Doetinchem voor de inwoners, de regionale consument en het Duitse achterland, door middel van een sterke, structurele samenwerking tussen vastgoedeigenaren, ondernemers en gemeente in het Binnenstad Bedrijf. Met als doel dat onze binnenstad bruist, een aantrekkelijk woon- en werkgebied vormt en dat consumenten er graag komen, verblijven en besteden. Dit heeft een positieve invloed op de waardeontwikkeling, het vastgoedrendement, bevordert de duurzaamheid en de verhuurbaarheid van het vastgoed”.

Visie:

Voor het vergroten van de vitaliteit en aantrekkelijkheid van de binnenstad van Doetinchem is het nodig om samen te werken en krachten te bundelen. Een goede samenwerking tussen vastgoedeigenaren, gemeente en ondernemers is daarbij essentieel. Deze samenwerking is georganiseerd in het Binnenstadbedrijf Doetinchem (BBD) waarin ondernemers, eigenaren en vastgoed samenwerken. Biz vastgoed Doetinchem heeft budget en projecten ondergebracht in het BBD.

Wij willen de samenwerking tussen vastgoedeigenaren ondersteunen en stimuleren, meedelen en kennisdelen.

Voor het bestrijden van leegstand is het nodig om te werken aan het realiseren van een compacte binnenstad, het aantrekken van ondernemers richting de binnenstad en het ondersteunen en stimuleren van startende ondernemers.

Voor de vitaliteit van de binnenstad moet er ingespeeld worden op de kansen en mogelijkheden. Het is nodig om de flexibiliteit te vergroten. Dat kan door het belang van functiediversiteit te behartigen.

Het centrum bestaat uit meerdere deelgebieden. BRO (onafhankelijk adviesbureau) heeft in 2020 via het BBD de gebiedsvisies uitgewerkt in het rapport met de naam “Binnenstadvisie Doetinchem” Daarin zijn keuzes gemaakt die het centrum en de deelgebieden sterker maken. Daarmee stimuleer je samenwerking en positieve ontwikkelingen per gebied en kan je gericht ondernemers aantrekken waarvoor je een aantrekkelijke omgeving en ontwikkeling biedt. Daarnaast moeten straat en deelgebied- gebonden initiatieven gestimuleerd worden in de lijn van de gebiedsvisie liggen.

Voor de vitaliteit is het nodig om ontwikkelingen te stimuleren en verbetering te realiseren voor bereikbaarheid, aankleding van de winkelstraten, vergroening en duurzaamheid. Om deze thema's te ondersteunen is samenwerking en kennisdeling een belangrijke basis.

Algemene terugblik doelstellingen 2020

Het jaar 2020 is het jaar van de corona pandemie en dat heeft voor allen grote gevolgen, waardoor acties uit het plan voor 2020 niet zijn uitgevoerd. De impact van Covid-19 op de wereld is nog steeds niet te overzien, maar zal zeker zijn weerslag hebben op de gehele economie in algemene zin.

Speerpunten 2021 (ondergebracht in het BBD bij vastgoed coördinator)

- Behoud van huidige ondernemers;
- Profileren en promoten Doetinchem als winkel- en horecastad
- Uitwerken en implementeren van de (deel)gebiedsvisies
- Uitbreiden van de woonfunctie, bevorderen van wonen boven en achter winkels
- Ondernemers buiten ons kerngebied overtuigen van de aantrekkelijkheid van ons centrum (lokaal, regionaal en nationaal)

Samenwerking (intern en extern) en communicatie

terugblik 2020

Naast de reguliere bestuursvergaderingen van de VVVD/VBVD, vindt op regelmatige basis overleg plaats met de Ondernemersvereniging Doetinchem.

Jeroen Sars, Wil Klaasen en Rob Voorhuis zijn actief in het BBD bestuur waarin zij de VBVD vertegenwoordigen. De BBD kwartiermaker/directeur a.i. Niek Mares is op 1 december jl. opgevolgd door Louis van Andel.

Afgelopen jaar is de VVVD lid geworden van de ondernemersvereniging IG&D.

Helaas heeft de ALV niet kunnen plaatsvinden in 2020. De leden werden geïnformeerd via VVVD/VBVD nieuwsbrief en zij kunnen zich ook abonneren op de BBD nieuwsbrief om op de hoogte te blijven van de activiteiten van de BBD.

plan 2021

- ALV, die in 2020 niet door kon gaan, organiseren in voorjaar 2021
- In gebruik nemen van communicatie platform Channels door BBD, waarmee ook de VBVD leden worden geïnformeerd door BBD
- Benoemen en inzetten van ambassadeurs
- Bezoeken IG&D activiteiten
- Maandelijks versturen van Nieuwsbrief
- Onderzoeken van omzet gerelateerde huur en het uitwisselen van ervaringen
- Landelijke kennis over huur ontwikkeling delen met de achterban/leden
- Samenwerking zoeken met landelijke en regionale verenigingen die vastgoedbelangen behartigen

Doetinchemse Ontwikkel Maatschappij (Rob Voorhuis en Gerard Stolwijk)

terugblik 2020

Het doel van DOM is het bevorderen van lokaal eigendom van panden. Een mooi voorbeeld hiervan is de overname van de panden in de Catharinastraat door een lokaal vastgoed bedrijf. Er zijn gesprekken gevoerd met woningbouwvereniging Sité over DOM en overdracht van hun commercieel vastgoed naar een lokaal maatschappelijk vastgoedfonds. Ook zijn er gesprekken gevoerd met een maatschappelijk vastgoed- fonds uit Arnhem.

plan 2021

Vorming van een expert groep die nagaat of er de behoefte is aan Doetinchemse Ontwikkel Maatschappij en die een studie maakt naar de mogelijkheden binnen Doetinchem.

Ondernemerschap (Berry Engelen en Wil Klaasen.)

terugblik 2020

De leergang van de HAN Toekomstbestendig Retailmanagement & Leiderschap is gestart in september jl. met 15 deelnemers. Studenten zijn gekoppeld aan ondernemers of de Stichting Binnenstadbedrijf Doetinchem. Bijvoorbeeld het project omzet gerelateerde huur en transformatie, identiteitsonderzoeken, smartdata project voor ondernemers en straatcollectief (Heezenstraatjes) wordt onderzocht door studenten.

plan 2021

Het continueren van een opleidingstraject om ondernemers te behouden en te laten groeien. (samenwerking VVVD met OVD en BBD)

StadsHub innovatiewinkel onderzoeken, samen met Achterhoek werkt en onderwijsinstelling. (haalbaarheidsonderzoek)

Ontwikkelen ondernemershuis/loket voor het matchen van opvolgers en/of starters.

Bestrijden leegstand (Rob Voorhuis, Jeroen Sars, Wil Klaasen; onder gebracht in BBD)

Terugblik 2020

Lennard Kamps is vanuit Binnenstadbedrijf Doetinchem vastgoed coördinator sinds januari 2020. Binnen het centrum is leegstand gevuld door de komst van o.a. Gezonde Kost, LaSouris, Omoda (v/h Engelen schoenmode), Gerry Weber outlet, It's all-in detail, Kekke dingen en verplaatsing Intersport. In de Waterstraat, Heezenstraat geen of incidenteel een leeg pand te vinden en Grutstraat (zonder Corona) floreert. De leegstand in de Catharinastraat is opgelost door vestiging van de Beren (opening 2021) en verplaatsen van Lucardi. De Hamburgerstraat heeft een 3-tal panden structureel leeg staan, waarvan één pand in december 2020 is ingevuld door Sandwich damesmode. We concentreren ons nu vooral op de Boliestraat. Succesvolle verplaatsing van Casa Blanca en Juwelier De Tijd naar de Burgemeester van Nispenstraat en BBD naar de Walsstraat.

De vereniging heeft budget beschikbaar gesteld om pandeigenaren met leegstand via schetsen van het architect Sander Giesen op ideeën te brengen van aanpassingen van de bestaande commerciële ruimte naar een bredere invulling door naast de winkelfunctie ook mogelijkheden te benutten voor wonen en werken. Ook wordt er gekeken naar het omzetten van ongebruikte "achterkanten" van winkelstraten die met weinig middelen omgebouwd kunnen worden tot verhuurbare commerciële units. De pilot wordt in 2021 geëvalueerd en mogelijk voortgezet.

Plan 2021

- Transitie & transformatie aanslingeren I
- in overleg met de gemeente, één loket-meedenk-ambtenaar aanstellen
- Onderzoek problematiek splitsingsakten
- Stagiaire voor transitieonderzoek aanstellen
- Gevelschetsen laten maken door architect
- Pandeigenaren en retailers actief benaderen over de mogelijkheden van transformatie en/of transitie.
- Versterken fresh- en food Heezenstraatjes.
- Koppelstuk (Plantsoenstraat, Heezenstraat, dr. H. Noodstraat) realiseren incl. horecaplein
- Stimuleren wonen in de stad met name boven de winkels.
- Een gevelplan zou goed zijn om de binnenstad aantrekkelijker te maken.
- Veel aandacht aan de Boliestraat, als zeer kwetsbare plek met anderzijds veel mogelijkheden.
- Versterken contacten met retailmarkt om ondernemers te interesseren voor Doetinchem, met name lokaal en regionaal. Relatie vastgoed & makelaars uitbreiden en versterken.
- Indien en zodra er leegstand komt stimuleren dat invulling komt van de lege etalages.
- De Coördinator Vastgoed de eerste contactpersoon voor gemeente, ondernemers en vastgoed eigenaren maken inzake leegstand en winkel-, woonpanden en transitie.
- Het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek Hoopensteeg (creëren kleine winkel units) en mogelijk initiëren.
- In samenwerking met het Stadsmuseum hoogwaardige street-art inzetten ter verbetering & aankleding van plekken en om de verbinding tussen de verschillende gebieden in het centrum te versterken.
- Realiseren van wervingsbrochure voor nieuwe retailers;
- Stimuleren van transformaties buiten het kernwinkelgebied die bijdragen aan een sterker kernwinkelgebied;
- Lobby voor verruiming winkeltijdenverordening (i.c.m. zondagopenstelling)

Wonen (Jeroen Sars en Saskia Bruil)

terugblik 2020

VVVD en VBVD heeft zich afgelopen tijd actief ingezet om de beperking op het wonen boven winkels volgens het bestemmingsplan 'Parapluzieking Kantoren, uitsluiten woningbouw en supermarkten – 2019' te voorkomen.

Met behulp van professioneel advies is een zienswijze ingediend en ingesproken op de beeldvormende raadsvergadering van 20 februari 2020. Daar is besloten dat het bestemmingsplan 'Parapluzieking Kantoren, uitsluiten woningbouw en supermarkten – 2019' toch een hamerstuk zou worden in de daaropvolgende besluitvormende raad. Het resultaat was dat dit tijdens de besluitvormende raad toch besproken werd en een aantal kritische vragen opleverde. Helaas is dit bestemmingsplan ongewijzigd aangenomen. De VVVD en de VBVD hebben beroep ingesteld bij de Raad van State

Voor de binnenstad was een beperkt aantal woningen mogelijk in 2020. Wij hebben gezien dat aanvragen zijn gedaan en goedgekeurd. Er worden via een afwijkingsregeling woningen toegevoegd aan de binnenstad. Met name projecten zoals op de Veentjes zullen een flink aantal nieuwe bewoners van de binnenstad opleveren.

plan 2021

In februari 2021 staat de procedure bij de Raad van State op de rol waarmee wij alsnog proberen om de beperkingen in bestemmingsplan 'Parapluzieking Kantoren, uitsluiten woningbouw en supermarkten – 2019' terug te laten draaien. De beperking in het aantal woningen is eraf gehaald, maar de goedkeuring moet nog steeds via een afwijkingsregeling. De gemeente wil regie blijven houden. Wij blijven ervoor strijden dat dit weer zoals vroeger het wijzigingen van functie bij recht geregeld is. Wij blijven ons daarom ook in 2021 inzetten voor de functieflexibiliteit. Met name boven en achter winkels willen we de vrijheid om snel van functie te kunnen wijzigen. De pilot 'wonen achter winkels' moet worden geëvalueerd en samen met de gemeente een actieplan opstellen ten behoeve van voorlichting richting eigenaren. Buiten de belangrijkste hoofdstraat willen wij ook winkels van functie kunnen veranderen om leegstand terug te dringen.

Bereikbaarheid, parkeren en vindbaarheid (Rob Voorhuis en Hans van Loo)

terugblik 2020

De projectgroep parkeren is nieuw leven in geblazen. Vanuit VVVD is Rob Voorhuis daarbij aangesloten. Er is een voorstel gedaan voor de invoering eerste half uur gratis parkeren in de Amphion garage en op de Varkensweide en komt in december 2020 in de Raad en wordt ingevoerd voor 2 jaren vanaf 1 januari 2021.

Er is gepleit voor het continueren van uitrijkaarten tegen gunstig tarief voor de ondernemer. Vanwege de bezuinigingen in de gD is dit plan niet gerealiseerd.

Bereikbaarheid Catharina garage inrijden vanaf Hofstraat is helaas nog niet gerealiseerd, maar we blijven hiervoor strijden.

plan 2021

Parkeren en bereikbaarheid is een belangrijk onderwerp, maar ingrijpende afwijkingen worden altijd in de raad behandeld, dat maakt het niet eenvoudig. Dit blijft wél een vast agendapunt binnen de BBD.

Bereikbaarheid Catharina garage inrijden vanaf Hofstraat.

Onderzoeken van Pickup point (zowel in- als uitgaand) i.c.m. elektrisch vervoer

Bevorderen Stop & Go parkeerplaatsen aan de rand van het Ei.

Fietsrouting; inhaken plan van de gemeente Doetinchem

Opzetten parkeerplaatsen bank voor transformatie naar wonen

Duurzaamheid (Wil Klaasen, Berry Engelen; onder gebracht in het BBD)

In het duurzaamheidsplan 2030 (energie neutraal) is verduurzamen een gezamenlijk belang van zowel de vastgoedeigenaar als wel de huurder van de panden.

terugblik 2020

In 2020 niet actief ingezet op duurzaamheid.

plan 2021

Samen met de BBD zoeken naar mogelijkheden om in 2030 energie neutraal te zijn en aan te sluiten bij gemeentelijke initiatieven zoals Achterhoek onderneemt Duurzaam.

Samen met de BBD de MKB energiecheck promoten, waarbij de ondernemer een onafhankelijk advies ontvangt voor besparingsmogelijkheden.

Aandacht voor klimaatbestendigheid (bijvoorbeeld schaduwroute, groen en water in openbare ruimte voor een gezond en prettig verblijfsklimaat.)

Reguleren waterhuishouding (afvoer regenwater is op sommige plekken in de stad een probleem en buien gaan heftiger worden)

Marketing en promotie (Rob Voorhuis en Saskia Bruil; onder gebracht in BBD)

terugblik 2020

Sanne de Rijcke is sinds januari 2020 marketeer bij BBD. Helaas heeft ook hier corona een sterke rol gespeeld. Op social media is LKKR Doetinchem zeer actief geweest met als gevolg meer zichtbaarheid. Ook is er via BBD nieuwsbrieven veel kennis gedeeld met ondernemers en vastgoedondernemers rond Corona maatregelen.

plan 2021

Realiseren acquisitie folder om ketens en ondernemers naar Doetinchem te trekken. Inrichten en in gebruik nemen communicatie platform Channels voor ondernemers en vastgoedeigenaren.

Kengetallen verzamelen en het analyseren van data; meer inzicht in bezoekers.

Toeristen in de Achterhoek informeren in samenwerking met de VVV Doetinchem zowel online als offline.

Het bestuur VVVD en VBVD

Rob Voorhuis (voorzitter en afgevaardigd in BBD bestuur)

Gerard Stolwijk (penningmeester)

Wil Klaasen (bestuurslid en afgevaardigd in BBD bestuur)

Jeroen Sars (bestuurslid en afgevaardigd in BBD bestuur)

Berry Engelen (bestuurslid)

Hans van Loo (bestuurslid)

Saskia Bruil (bestuurslid)

secretariaat: Henny Bergsma

Voor meer informatie kunt u een mail sturen aan: secretariaat@vvvd.nl

