

Straten in Transitie

:De markt investeert als de overheid faciliteert~

Inleiding

Aanloopstraten naar het (historisch) centrum van diverse Gemeenten in Nederland hebben het moeilijk. Vroeger waren dit solide winkelstraten voor lokale retailers, met een sterk lokaal gebonden verzorgingsgebied. De bakker, de slager en de schoenmaker hadden er hun plek. De ondernemers woonden veelal boven hun eigen winkel met een interne opgang naar de woonverdiepingen. Dit is ook de historie van de pilotstraten die wij in opdracht van de Economic Board Gooi en Vechtstreek onder de loop hebben genomen. De Havenstraat in Hilversum, de Vlietlaan in combinatie met het stationsgebied in Bussum, het recent herontwikkelde Winkelcentrum Bijvanck in Blaricum en in de slipstream een stukje Kerkstraat en Keucheniusshof in het oude dorp van Huizen.

Dit soort straten zijn in de afgelopen honderd jaar, de gemiddelde vastgoedleeftijd van dit soort straten om het historisch centrum heen, voortdurend in ontwikkeling (transitie) geweest; de kruidenier maakte plaats voor de supermarkt en in het pand van de platenzaak kwam een elektronicawinkel. De bovenwoningen werden los getrokken van de winkels en vaak gesplitst in kleinere eenheden of soms geheel afgesloten bij gebrek aan goede opgang. De laatste jaren maakt het winkellandschap echter nóg een trend door die nog niet ten einde is; de verschuiving naar :online~. Het oorspronkelijk lokale verzorgingsgebied breidt zich daarmee exponentieel uit en vanuit je winkeltje in Hilversum kun je nu het hele land bedienen maar ook vice versa. Dat principe, in combinatie met een ongekende schaalvergroting van nationaal en internationaal opererende :groothandels~ zorgt opnieuw voor een verschuiving en herdefiniëring van de behoefte aan winkellocaties. Daar bij opgeteld zijn er in de laatste decennia vanuit landelijk perspectief erg veel winkelmeters aan het retail-landschap toegevoegd, veelal in nieuwe kernen met overlappende verzorgingsgebieden, waardoor er anno 2016 een kwantitatief overschot is van ca 20% winkeloppervlak die mogelijk nog verder oploopt door de genoemde trends die nog niet ten einde zijn. Aan de andere kant is er ook een trend waarneembaar dat mensen juist weer terug willen naar lokale voorzieningen voor leisure; koffie- en lunchtentjes, pop-up en andere :vrije tijd voorzieningen~ schieten als paddenstoelen uit de grond. Men heeft als gevolg van de steeds hogere efficiëntie ook steeds meer tijd over om te :genieten~.

Ontwikkelingen zoals genoemd zijn onvermijdelijk en nieuwe ontwikkelingen zullen volgen, dus als we deze als gegeven beschouwen vormen ze niet alleen een bedreiging voor de :oude economie~ maar bieden tegelijk enorme kansen voor de toekomst. Vastgoedeigenaren, (lokale) ondernemers en overheid moeten de behoeftes en kansen van deze :nieuwe tijd~ omarmen en daarbij juist de aanloopstraten, die wij in dit artikel *straten in transitie* zullen noemen voorop laten lopen om te experimenteren met nieuwe verdienmodellen, woonvormen en stadsbeleving. En juist als dit op een organische, kleinschalige en symbiotische wijze gebeurt is de kans het grootst dat er pareltjes ontstaan die we nu nog niet kunnen vermoeden.

Advies

In de paragrafen hierna zoomen we in op de pilots die we afgelopen maanden onder de loep genomen hebben. Hier is een aantal generieke lessen uit te trekken die we hieronder samenvatten en van advies voorzien.

Opvallend is dat de leegstand, of afglijdend imago, in alle gevallen in eerste aanblik zorgt voor een soort moedeloosheid en gelatenheid bij zowel overheid als ondernemers en vastgoedeigenaren. Er wordt te veel geklaagd en te weinig in mogelijkheden gedacht. Bovendien wordt er onvoldoende met elkaar gesproken. De Gemeente verschuilt zich achter :loketten~ en regels en de eigenaren zoeken hun toevlucht in steeds kortere huurcontracten tegen steeds lagere huurprijzen. Er vinden hierdoor weinig passende veranderingen en investeringen plaats waardoor een vicieuze cirkel optreedt. Om dit te doorbreken heb je goede voorbeelden nodig en een dosis positieve energie en saamhorigheid tussen de verschillende stakeholders, die nog eens versterkt kan worden doordat mensen elkaar opzoeken en samen het gesprek aangaan om tot nieuwe initiatieven te komen.

Geen van de stakeholders kan deze weg omhoog in zijn eentje bereiken. Daar hebben overheid en markt elkaar keihard nodig, omdat ondernemers en vastgoedeigenaren hun focus verliezen als er niet een helpende hand wordt toegestoken door de vergunningverlener. Het gaat daarbij niet om geld, maar om bereidheid tot meedenken en je nek uit steken om nieuwe dingen uit te proberen.

Namens de Economic Board beschrijven we hiervoor 3 ingrepen die dit zullen bevorderen:

1. Experimenteer!

Open planproces, bestemmings- en vergunningsluw, zorg wel voor visie maar geen keurslijf, laat los, durf te mislukken, pragmatisch, van :Nee, tenzij~ naar :Ja, mits~, kleinschalig. Het manco van dichtgetimmerde bestemmingsplannen is dat ze niet adaptief zijn naar een ongewisse toekomst. Juist de *straten in transitie* zijn kansrijk om mee te experimenteren, omdat ze door een organische benadering gekomen zijn tot de diversiteit aan woonvormen en vastgoedgebruik waar ze nu al staan. Ze vormen al de meest weerbare plek binnen de Gemeente door hun plek in het stedelijk weefsel en veelvuldige gedaanteveranderingen in het verleden. Dat biedt enorme kansen voor nieuwe ontwikkelingen.

➔ Versoepel de bestemmingsplannen voor een open planproces en minimaliseer restricties.

2. Ga het gesprek aan!

Echt contact tussen Gemeente, eigenaren en ondernemers, specifiek gericht op de *straten in transitie*. Benoem een loods of oliemannetje, die een gezicht is namens de Gemeente en het gesprek aan kan met de markt vanuit een :alles is mogelijk~ mentaliteit maar ook tegengas geeft om plannen beter en bestendiger te maken, zonder ze op voorhand af te keuren.

➔ Verschuil je niet achter een :loket~ of mailadres, maar stel een *Gebiedsloods* aan die het gesprek met eigenaren en ondernemers aangaat om ruwe initiatieven beter te maken.

3. Onderneem!

:Successen zorgen voor inspiratie, mislukkingen voor inzicht. In beide gevallen moeten initiatieven en voorbeelden gedeeld worden om als regio beter te worden en te blijven innoveren. Daarom is het van belang dat ook de ondernemersverenigingen zelf actief blijven praten over de kansen en mogelijkheden in de *straten in transitie*. Dat is namelijk de plek waar komende jaren nieuws van te verwachten is en kansen verzilverd moeten worden. Om dit enigszins te structureren zouden ook de ondernemers een ideeënmakelaar of business-incubator aan moeten stellen die fungeert als klankbord en trechter voor plannen en initiatieven, met als doel om nieuwe ideeën naar een hoger plan te brengen. Het is het sterkst als dit op regionale schaal gebeurt via de nieuw opgerichte Bedrijvenfederatie Gooi en Vechtstreek, zodat zo veel mogelijk kennis gebundeld wordt en geventileerd kan worden met de diverse ondernemersraden.

- ➔ Pak als ondernemers en vastgoedeigenaren zelf de handschoen op door een *Business-incubator* in de hand te nemen om leegstand en verpaupering om te zetten in kansen voor nieuwe verdienmodellen.

Havenstraat – Hilversum

De Havenstraat en Vaartweg in Hilversum zijn al enige tijd onderwerp van gesprek als het om toenemende leegstand van winkelpanden gaat. In dat kader is de straat ook meegenomen in de landelijke pilot :Aangename aanloopstraten van Platform 31 en zijn er reeds diverse studies gedaan naar het profiel van deze transitie. Er heerst bij de vastgoedeigenaren en ondernemers een gevoel van beleidsarmoede en belemmeringen door de Gemeente als gevolg van restrictiever parkeerbeleid, invoering van eenrichtingsverkeer voor auto's en meest recent het :buiten het centrumgebied vallen van de straat. Het is de hoogste tijd om tot actie te komen en te gaan experimenteren met herontwikkelingen. De leegstand en verloedering zijn geen vast gegeven, maar een resultante van zeer hoog verloop en tamelijk veel faillissementen van ondernemers, waardoor de structurele leegstand op zeker 20% geschat kan worden.

In het kader van dit onderzoek hebben we met diverse vastgoedeigenaren gesproken en het individuele beeld verschilt wel van het collectieve beeld; eigenaren met leegstand zijn in de meeste gevallen proactief met hun pand bezig en er worden veel verzoeken tot transformatie naar andere invulling bij de gemeente ingediend. De beperking van wonen op de begane grond wordt als gemiste kans ervaren, maar in enkele gevallen is dit technisch niet mogelijk door beperkte ruimte aan de achterzijde. Wat hier ontbreekt is een constructief gesprek tussen Gemeente en initiatiefnemer, vanwege gebrek aan capaciteit en prioriteit bij de Gemeente. Hier dient echt meer aandacht voor te komen, omdat (nog onvoldoende doordachte) plannen daardoor niet de kans krijgen verbeterd te worden en al in eerste aanzet sneuvelen. Dat is doodzonde, omdat juist hier veel kansen liggen voor het vinden van een duidelijke richting van de herontdekking van de straat.

Vanuit de gemeente wordt aangegeven dat er wel aan een visie wordt gewerkt op het :Buitengebied waar de Havenstraat onder valt. In onze ogen dient er daarbij vooral oog te zijn voor het open planproces en ruimte om te experimenteren, waarbij een dankbare rol weggelegd moet zijn voor ondernemers en vastgoedeigenaren om met vernieuwende initiatieven te komen op gebied van wonen, huisvesten van start-ups en (internet)ondernemingen en daghoreca. Hierbij is er onder enkele ondernemers behoefte aan meer saamhorigheid, maar de ondernemersvereniging is juist ter ziele gegaan. In dit geval zou individueel initiatief juist de kracht kunnen zijn van de straat die daardoor bestendiger en weerbaarder wordt voor de toekomst. Concurrentie tussen eigenaren en

ondernemers kan ook voor kansen zorgen, omdat het leidt tot best practices, die vervolgens de straat in een stroomversnelling kunnen brengen! Wonen op de begane grond in combinatie met nieuw ondernemerschap zal deze straat er weer bovenop helpen.

Vlietlaan – Bussum

De Vlietlaan en Stationsweg vormen de mentale en fysieke verbinding van Station Naarden-Bussum en het centrum van Bussum. De eenzijdige oriëntatie van de laan door de aanwezigheid van het spoor vormen een beperking in de beleving van de straat, maar dienen we tegelijk als gegeven te zien voor de nabije toekomst van de Vlietlaan. De (winkel)leegstand is eigenlijk niet eens zo hoog maar het imago en type ondernemers is tanende vanwege het gebrek aan nieuwe investeringen in het vastgoed en hoog verloop van ondernemers. Een aanwijsbare reden hiervoor is er eigenlijk niet, behalve dat ook in het centrum gaten vallen door faillissementen waarbij door de actief opererende dorpsmanager winkeliers in het randgebied verleid worden zich in het centrum te concentreren. Dit is een goede trend overigens! Winkeliers dienen zich te concentreren en de *straten in transitie*, waar de Vlietlaan zeker toe behoort, moeten zich opnieuw uitvinden met ruimte voor wonen en werken. Het moet juist die flexibele schil vormen die een adaptief centrum nodig heeft; hier kunnen nieuwe woonvormen en innovatieve ondernemers experimenteren.

Het bestemmingsplan is hier voldoende flexibel voor, alleen de dialoog tussen Gemeente en vastgoedeigenaren ontbreekt. Bij de eigenaren is ook relatief weinig initiatief op dit moment. Hiervoor zijn twee mogelijke aanwijzingen; ten eerste is de daadwerkelijke leegstand relatief laag en hebben eigenaren wier vastgoed verhuurd is, ook al is het aan een mindere huurder, weinig aanleiding (of contractuele mogelijkheden) om het roer om te gooien. In dat geval is echte leegstand een betere kans voor vernieuwing. Ten tweede is men in afwachting van de Gemeente om het straatprofiel aan te pakken; momenteel wordt de straat door eigenaren gezien als een racebaan voor auto's en langsrijdende bussen en is het profiel eigenlijk te breed voor een goed verblijfsklimaat met een te smalle stoep. Wij hebben een aanzet gedaan om het profiel op te splitsen in een horecadeel met terrassen bij het station en een winkelgedeelte in het eerste stukje nabij het centrum. Het gedeelte daartussen zou meer woonmilieu en verkeersluwte uit moeten stralen waarbij het doortrekken van het plantsoentje aan het einde van de Eslaan over de Vlietlaan heen een uitgelezen kans vormt om de lange laan optisch te breken. Dat creëert bovendien een kans voor verlevendiging door daar een postzegelparkje met speelgelegenheid te realiseren, met gedoseerde doorgang voor autoverkeer. Parkeren zou bij de stoep weggehaald kunnen worden en vervangen door insteekhavens aan de spoorzijde tussen de bomen in. Op die manier wordt de grootschaligheid en auto-gerichtheid van de straat verminderd. Dat geeft een vriendelijker karakter, wat weer zorgt voor een prettiger verblijfsklimaat. De eigenaren die wij gesproken hebben zijn hier enthousiast over maar het is wel zaak om de verschillende projecten die betrekking hebben op de Vlietlaan en het stationsgebied (verkeerscirculatieplan, riolering Vlietlaan, spoorovergangen en station zelf) in een meer open planproces met multidisciplinaire inbreng te laten plaatsvinden, omdat ons nu het gevoel bekruipt dat er te veel op losse projecten en te weinig op integratie gestuurd wordt.

Zowel eigenaren als Gemeente moeten hier met elkaar om tafel om tot actie te komen. Vernieuwing van het straatprofiel en enkele wat verwaarloosde puien zal zeker effect hebben omdat de structuur en diverse architectuur goede kansen bieden voor nieuw elan als toegangslaan tot het centrum.

Bijvanck – Blaricum / Huizen

Winkelcentrum Bijvanck betreft een iets andere casus dan de vorige twee, omdat het hier om een nieuw ontwikkeld buurtcentrum gaat, waar de oorspronkelijke eigenaren hun oude vastgoed hebben ‘geruild’ voor nieuwbouw, met toevoeging van een aanzienlijk woonprogramma, dat in eigendom is van de woningbouwvereniging. De oorspronkelijke ondernemers zijn ook gedeeltelijk terug gekomen, maar desondanks is er sprake van leegstand van 3 a 4 verhuurunits.

De betrokken makelaars geven aan dat er wel vraag is van exotische horeca (wat bestemming technisch tot de mogelijkheden behoort) maar dat binnen de nieuwe vereniging van eigenaren, waar de corporatie nieuw toegetreten lid is, hier vooralsnog onvoldoende medewerking voor bestaat. Overige huurkandidaten zijn vooralsnog niet in beeld, behalve een (tijdelijke) kledingwinkel die volgens ons niet bestendig is op deze plek.

Dit geval van leegstand betreft in onze ogen een tijdelijke leegstand, aangezien er in de Bijvanck, een bloemkoolwijk uit de jaren 70 gelegen in 2 gemeentes met ca 4000 inwoners, voldoende lokaal verzorgingsgebied zou moeten bestaan voor zeer lokale voorzieningen als een bloemist of een fietsenmaker. De naam winkelcentrum schiet echter zijn doel voorbij; het profiel en bereikbaarheid van het nabij gelegen Oostermeent is dusdanig sterk dat daar niet de concurrentie mee gezocht moet worden, zeker niet in huurprijs. De kracht van de Bijvanck zit juist in de aanwezigheid van 3 basisscholen en buurtvoorzieningen als een gezondheidscentrum met o.m. tandarts en huisarts en lokaal activiteitencentrum; er zijn dus al zeer sterke trekkers in het centrum, die voor voldoende passanten zorgen op voorspelbare momenten van de dag. Een bloemist, sportschooltje, fietsenmaker met kinderfietsen, traiteur, koffiezaakje, cadeauwinkel, naschoolse opvang etc kan hier een duidelijke markt bedienen. Op dit moment zijn 2 makelaars actief op zoek naar dit type ondernemers, maar wellicht kan er vanuit de ondernemersvereniging ook een stuwende kracht worden gegeven.

Kerkstraat – Huizen

Het oude dorp van Huizen heeft slechts weinig leegstand, maar is minder sterk dan het nieuwere Oostermeent. Om die reden heeft de gemeente afgezien van de oorspronkelijke nieuwbouwplannen voor uitbreiding van het winkellandschap met een nieuw te bouwen winkelcentrum Keuchenius, maar heeft hier in gesprek met omringende vastgoedeigenaren tot een aanpassing van de plannen besloten dat nu meer woningbouw zal behelzen. Zij heeft zelfs als gemeente het eigendom verworven van de locatie om hier zelf grip op te houden. Uitbreiding van het retailprogramma zal echter wel goed in overweging genomen moeten worden, aangezien het alleen succesvol zal zijn als het echt een aanvulling op het bestaande aanbod vormt. Momenteel is er al ruim voldoende winkelruimte voorhanden.

Tot slot

De onderzochte pilots zijn uiteraard zeer divers en vragen daarbij om een maatwerkaanpak per straat, en zelfs per blok en per pand. Dat is de reden dat we een generiek voorstel doen voor het bundelen van kennis en dialoog tussen overheid en markt en tegelijk vragen om een open planproces, dat op voorhand geen uitsluitingen doet. Op die manier kunnen individuele cases met open vizier tegemoet getreden worden en ontstaat er ruimte om te experimenteren. Als na verloop van tijd blijkt dat er toch ongewenste neveneffecten van bepaalde toestemmingen zijn kun je dat op dat moment in een zelfde dialoog evalueren en bijsturen.

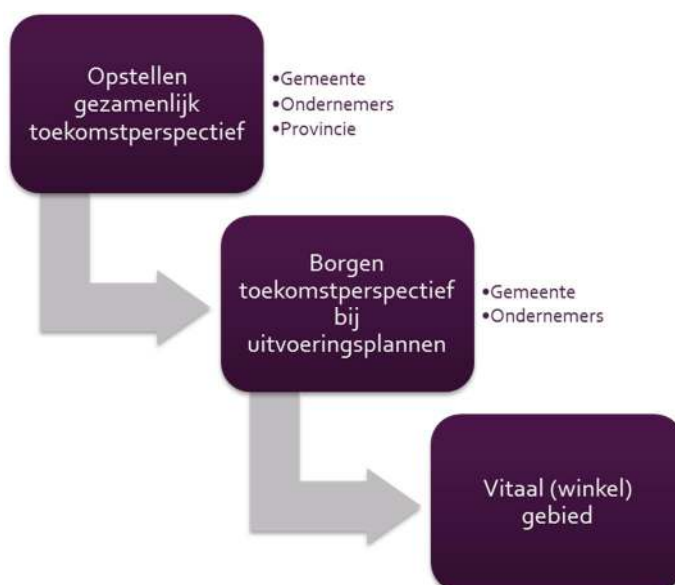
Het is van groot belang dit zowel vanuit de kant van de Gemeenten als van de kant van de Bedrijvenfederatie Gooi en Vechtstreek goed te blijven monitoren en in beweging te houden, omdat alleen op die manier aan een constructieve oplossing voor afglijdende straten kan worden gewerkt. Vier en deel de successen en leer van de experimenten, want op die manier bouwen we aan een sterke regio.

Bijlage 1: Rolverdeling betrokken partijen

De aanpak om de transitie van straten te geleiden, kenmerkt zich door twee belangrijke fasen:

1. Opstellen gezamenlijk toekomstperspectief
2. Uitvoering van initiatieven om toekomstperspectief te realiseren

Binnen deze fasen vervullen de verschillende partijen een eigen rol. Hieronder volgt een aanbeveling voor de drie betrokken partijen: gemeenten, ondernemersorganisaties en provincie.



Aanbeveling aan gemeenten

Ten aanzien van de gebiedsvraagstukken is er een tweeledige opvolging door de gemeenten gewenst. Hieronder is omschreven welke activiteiten vanuit de gemeente verzorgd dienen te worden per fase.

De betreffende uitvoerende ambtenaar zal in de praktijk vaak in beide fasen dezelfde persoon zijn, namelijk de gebiedsloots_

1. Opstellen gezamenlijk toekomstperspectief

Gezamenlijk met ondernemers formuleren van een gewenst toekomstig functioneren van een gebied. Door samen met ondernemers een toekomstbeeld te schetsen voor leeglopende detailhandelsgebieden, krijgt het gebied een nieuw ontwikkelingsperspectief. Door deze toekomstvisie gezamenlijk met ondernemers te maken, ontstaat inzicht in de realistische kansen voor het gebied. Ook kunnen gemeentelijke ambities gedeeld worden met de betrokkenen, om de kansrijkheid van gemeentelijke wensen te toetsen. Hierdoor ontstaat een compleet en gedragen toekomstbeeld. Dit is het kader_ of doel_ waaraan ontwikkelingsvoorstellen worden getoetst.

- Binnen de gemeente dient er een integraal adviesteam opgericht te worden, waarin alle beleidsvelden die relevant zijn voor het betreffende gebied vertegenwoordigd zijn.
- Deze groep dient voorgezeten te worden door een projectleider, die als intermediair namens de gemeente in gesprek treedt met de ondernemersvertegenwoordiger.
- De projectleider is verantwoordelijk voor het borgen van de afspraken over het toekomstperspectief van het gebied binnen de gemeentelijke organisatie.
- De projectleider zorgt voor bestuurlijke afstemming met de portefeuillehouder Economie.
- De projectleider verzorgt de kennisuitwisseling met collega's in de regio-gemeenten. Het regionale ambtelijke overleg Economie & Innovatie kan als platform dienen voor deze kennisoverdracht, alsmede de regionale bestuurlijke Stuurgroep Economie & Innovatie, waar alle wethouders Economische Zaken van de regiogemeenten in vertegenwoordigd zijn.

2. Borgen toekomstperspectief bij uitvoeringsplannen

Voor het realiseren van de toekomstvisie dient er binnen de gemeente een gebiedsloots te zijn, die individuele plannen kan geleiden binnen de gemeente. Het zijn de individuele initiatieven die zorgen dat de gewenste veranderingen uitgevoerd worden. Het is belangrijk dat er een gezicht is, die de verantwoordelijkheid krijgt en kan pakken om met ondernemers een gewenst toekomstperspectief te bepalen en daar naar toe kan werken.

- Helder contactpersoon als liaison officier tussen individuele ondernemer en gemeentelijke organisatie.
- Deze persoon dient voldoende statuut te hebben om de gemeentelijke behandeling van ontwikkelingsplannen te stroomlijnen
- en/of te zoeken naar creatieve constructieve oplossingen bij knelpunten.

Aanbeveling aan ondernemersorganisaties

De ondernemersorganisatie vervult een sleutelrol om ondernemers en overheid aan elkaar te verbinden. Hieronder is omschreven welke activiteiten vanuit de ondernemersorganisaties verzorgd dienen te worden per fase. De Bedrijvenfederatie Gooi en Vechtstreek vervult een regionale rol waar het gaat om afstemming en verbinding tussen de lokale ondernemersverenigingen.

1. Opstellen gezamenlijk toekomstperspectief

De ondernemersorganisatie vervult een belangrijke rol in het bijeenbrengen van de betrokken ondernemers. Naast het inventariseren van de betrokken gebruikers, spelen de eigenaren van de panden in het gebied een sleutelrol. Door deze ondernemers actief te betrekken bij het opstellen van een toekomstperspectief voor het gebied, wordt duidelijk hoe vraag en aanbod het beste op elkaar afgestemd kunnen worden. Juist vanuit de ondernemers kan verkend worden welke kansen er liggen: Hoe kan het gebied aantrekkelijker gemaakt worden? Of welke nieuwe functies zijn kansrijk?

- De lokale ondernemersvereniging signaleert knelpunten in het gebied.
- Zij brengt de betrokken ondernemers samen, om gezamenlijk tot een haalbaar toekomstperspectief te komen.

2. Borgen toekomstperspectief bij uitvoeringsplannen

Ondernemers zorgen voor het realiseren van de toekomstvisie. Zij ontwikkelen plannen om uitvoering te geven aan de benodigde veranderingen en kunnen hierin investeren.

De ondernemersorganisatie blijft ondernemers actief informeren over het toekomstperspectief. Door dit actief onder de aandacht van ondernemers te brengen, stimuleert zij hen om tot actie over te gaan. De ondernemersorganisatie stelt hiervoor een vertegenwoordiger aan, de 'OV-vertegenwoordiger'.

- De OV-vertegenwoordiger verzorgt de communicatie met ondernemers over het toekomstperspectief.
- Hij/zij signaleert kansen voor individuele ondernemers en stimuleert hen om tot actie over te gaan.

Aanbeveling Provincie Noord-Holland

De provincie heeft het pilotproject financieel ondersteund om te verkennen op welke wijze het versnellen van transitie in leegstaande winkelstraten tot stand kan worden gebracht. Met deze ondersteuning is een aanjager aangetrokken, die het transitieproces succesvol heeft versneld.

Opstellen gezamenlijk toekomstperspectief

Uit het pilotproject is gebleken dat de transitie van straten in gang gezet wordt door de aanjager. Het is een belangrijke manier om initiatieven op te halen, te delen en verder te brengen. Door deze impuls ontstaat nieuw elan voor het betreffende gebied, die betrokken partijen inspireert tot actieve samenwerking om zo een gedragen resultaat neer te zetten.

De onafhankelijkheid van deze aanjager zorgt er voor dat de lokale partijen met een frisse blik kunnen samenwerken.

- Door de financiële ondersteuning van de provincie voor het inzetten van een aanjager, wordt het proces om tot transitie van straten over te gaan versneld.

Bijlage 2: Onderzoeksmateriaal per pilot:

1. Onderzoeksgebied aanloopstraten
2. Leegstandskaart; peildatum zomer 2016
3. Uitsnede bestemmingsplan-kaart
4. Eigenarentabel en exploitatie begane grond; peildatum zomer 2016

Hilversum - Havenstraat

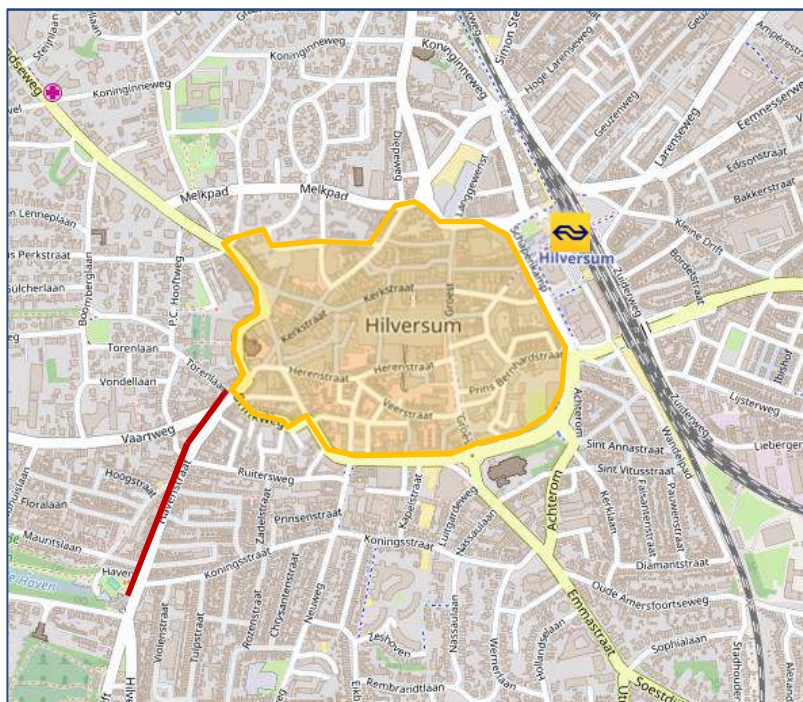


Fig. 1 Havenstraat ten opzichte van centrum Hilversum



Fig. 2 Leegstandskaart Havenstraat

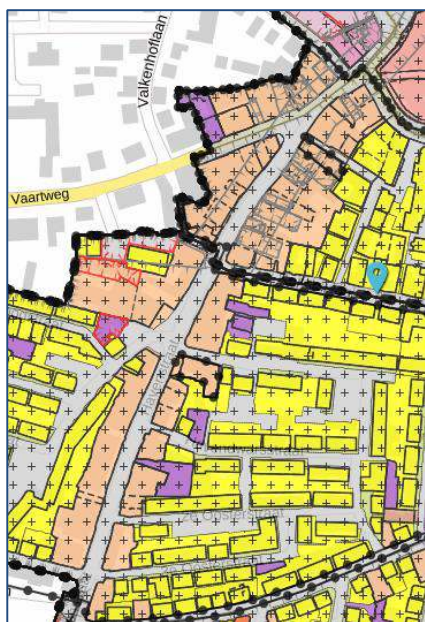


Fig. 3 Uitsnede bestemmingsplan

Hiversum: Eigendom Havenstraat 2 - 16 (even) en 71 - 115 (oneven)		
peildatum kadaster: 11/7/2016		
adres	eigenaar	functie / exploitant
Havenstraat 2 4	Field Willow Real Estate Investments B.V.	leegstand
Havenstraat 2 A	Field Willow Real Estate Investments B.V.	leegstand
Havenstraat 2 B	Pieter van de Loosdrecht	leegstand
Havenstraat 2 F	Marcel Bottenheft	Cafetaria de smulhaven
Havenstraat 4	Peter Gerard Koster	leegstand
Havenstraat 6	Johanna Rijnsewijn	Spakennest (broedplaats)
Havenstraat 10	Jian-Bo Shao	Koreaans restaurant
Havenstraat 12	Jian-Bo Shao	Koreaans restaurant
Havenstraat 12 A	Maria Petronella Helena Geels	Electronicawinkel
Havenstraat 14	Antonia Kuipers	Domino's pizza
Havenstraat 14 A	Sander Thierry Regter	Print paleis
Havenstraat 14 B	Arnoud Joon Hoogendijk	Sushi Time
Havenstraat 14 C	Albertus Eijlander	Café de Kaars
Havenstraat 16	Fredericus Johannes Kroijmans	Bever Zwerfspot
Havenstraat 71	greenhorn properties bv	kantoor
Havenstraat 73	Roelof Cornelis Colijn	Afghaans restaurant
Havenstraat 75	Hillegonda Anna Odilia Warnars	Skate7 - winkel
Havenstraat 77 A	Eric van Vulpen	Fiad.nu (adviesbureau)
Havenstraat 79	René Egbert Dokter	leegstand
Havenstraat 81	Robert George van der Stam	Stomerij
Havenstraat 83	Valinor B.V.	leegstand
Havenstraat 85	Roy van Veluwen	uitzendbureau
Havenstraat 87	Francis Martina Maria Starreveld	leegstand
Havenstraat 89	Antonia Hillegonda Alida Warnars	leegstand
Havenstraat 91	Antonia Hillegonda Alida Warnars	leegstand
Havenstraat 93	Jacobus Anthonius Maria Rutgers	ijswinkel
Havenstraat 95	Wester Engh Vastgoed B.V.	leegstand
Havenstraat 97	Wester Engh Vastgoed B.V.	chauffeursdienst
Havenstraat 99	Robert George van der Stam	Italiaans Restaurant
Havenstraat 101	Nanco van den Top	leegstand
Havenstraat 103	Lucienne Geertruida Johanna van Daatselaar	leegstand
Havenstraat 105	Franciscus Frederikus Caspar zur Lage	leegstand
Havenstraat 107	Franciscus Frederikus Caspar zur Lage	leegstand
Havenstraat 107 A	Hasan Türk	café (failliet)
Havenstraat 109	Eric Grootveld	thais restaurant (failliet)
Havenstraat 111	Regina Grootveld	kapper
Havenstraat 113	Bruno Karel Nix	leegstand
Havenstraat 115	Mark de Roo	kadowinkel

Fig. 4 Eigendom en exploitatie Havenstraat (gedeeltelijk)

Bussum - Vlietlaan en Stationsweg

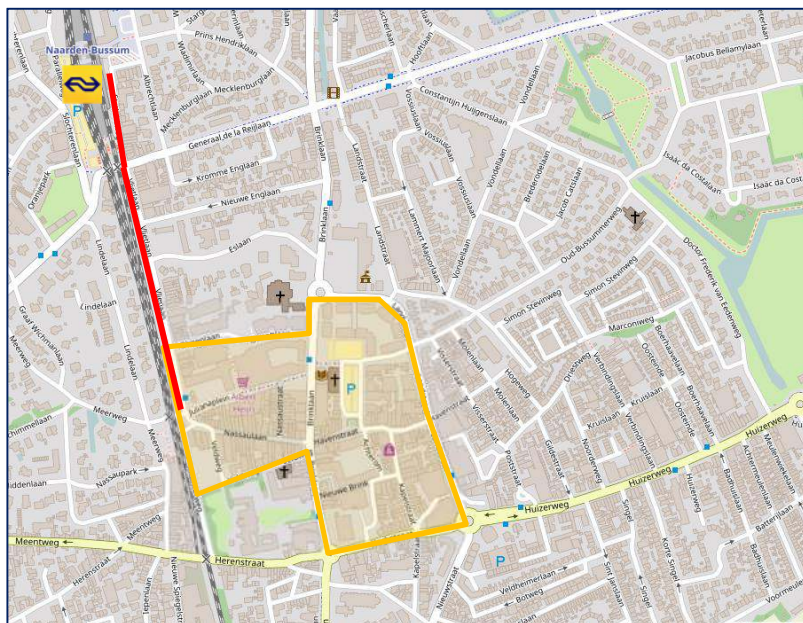


Fig. 1 Vlietlaan ten opzichte van centrum Bussum



Fig. 2 Leegstandskaat Bussum

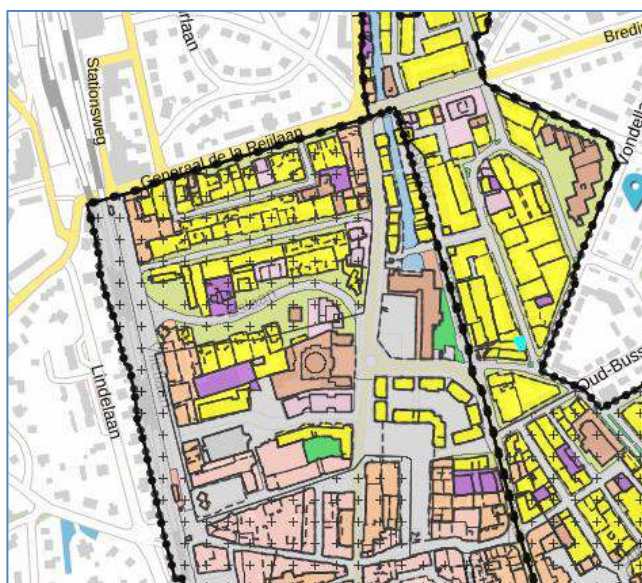


Fig. 3 Uitsnede bestemmingsplan

Eigendom Vlietlaan - Bussum		
peildatum kadaster:	1-6-2016	
adres	eigenaar	functie / exploitant
Nassaulaan 43	Gemeente Gooise Meren	Staat leeg, nominatie sloop
Vlietlaan 1	Rolf Jonckers	Bloemenkiosk
Vlietlaan 2	Ernst Nico Frans van Duikeren	Downies & Brownies
Vlietlaan 2 A	Maria Christina van Duikeren	
Vlietlaan 2 B	IEF Berlage Bussum (Veerstraat) B.V.	Hema?
Vlietlaan 4 A	hegeman bussum bv	Audiowinkel, Bang & Olufsen
Vlietlaan 6	Enrico Eliseo Michele de Lorenzo	Ijswinkel, Bolomiti
Vlietlaan 8	Rudolf Pieter Henri Feeterse	Staat leeg
Vlietlaan 12 - 14	Henricus Raymond George Winter	optiek
Vlietlaan 28	Johanna Geertruida Sirach	Kledingwinkel, Sonanz
Vlietlaan 30	Willem Boer	Massagesalon
Vlietlaan 38	Joannes Bartholomeus Cornelis van den Brink	Haarsudio, massagesalon en (tijdelijke) schoenenwinkel (voorheen Ruitersport)
Vlietlaan 40 HUIS	Vartivar Melkon Melkonian	Scheel & Mekonian
Vlietlaan 40 I	Casper Ivo Ferwerda	woning?
Vlietlaan 42 A	Elvestia Beleggingen B.V.	Ruitersport en Grote maten-winkel
Vlietlaan 42 A 1	Lodivicus Johannes Gerardus Theodorus	huurwoningen (studio's?)
Vlietlaan 42 B	Elvestia Beleggingen B.V.	Crystal gordijnen (verplaatst vanaf nr 46)
Vlietlaan 42 B 1HA	Lodivicus Johannes Gerardus Theodorus van Hemmen	leeg?
Vlietlaan 44	Poldershoek Holding B.V.	Woonwinkel Woonland
Vlietlaan 44 A	Josephus Laurens van den Hoek	Chiropractor
Vlietlaan 44 A1	Hilde Geertruida Huisman	bovenwoning?
bij Vlietlaan 44 A	Xidi Hu	parkeerplaats?
Vlietlaan 44 B	P.A. Lubbers Beheer B.V.	Makelaarskantoor Lubbers
Vlietlaan 44 B01	Petrus Antonius Lubbers	Lubbers Makelaardij
Vlietlaan 44 B1	P.A. Lubbers Beheer B.V.	huurwoningen (studio's?)
Vlietlaan 44 B2	P.A. Lubbers Beheer B.V.	huurwoningen (studio's?)
Vlietlaan 44 B3	P.A. Lubbers Beheer B.V.	huurwoningen (studio's?)
Vlietlaan 44 C	Klaus Brass	Postzegelwinkel Collect Club
Vlietlaan 44 D	Cornelis Douwe Willem Jobben	Cosmetique Totale
Vlietlaan 46	LJGT van Hemmen	div. deels getransformeerd naar woningen
Vlietlaan 48	Robert Johannes Bolland	villa, te koop
Vlietlaan 48 - 50	Marijke Roos	vloeren outlet
bij Vlietlaan 52	Marijke Roos	Weijntjes
Vlietlaan 52	Hans Scheepers	restaurant, www.gasterijvanbussum.nl
Vlietlaan 54	Frederik Jan van Diermen	
Vlietlaan 56 -58	Adri de Visser	Full mobility - beddenzaak zorg
Vlietlaan 60	Mattijs Kok	
Vlietlaan 62 - 64	Michaël Nicolaas Maria Joseph Makker	Full Mobility
Vlietlaan 66	Marco Antonius Robustelli	
Vlietlaan 66 A	Cees Eric Soeteman	
bij Vlietlaan 68	Alida Hendrika Wolvius	kapperszaak 'de Kapper'
Vlietlaan 70	Saskia van Dijk	interieurzaak (eigenaar-gebruiker?)
Vlietlaan 72	René Pieter van der Hulst	kapper Kapsones
Vlietlaan 74	Pamaro Holding Bv	makelaarskantoor
Vlietlaan 76	Theodorus Evaristus Andreas Franciscus	lijstenmaker, kunsthandel
Vlietlaan 76 A	Theodorus Evaristus Andreas Franciscus	bovenwoning?
Vlietlaan 78	René Maria Brouwer	CAN, broodjeszaak
Generaal de la Reijlaan 49	M van Hooijdonk	Ierse pub, woningen erboven
Stationsweg 2	Bavaria Vastgoed Bv	Italiaans restaurant
Stationsweg 4	Bavaria Vastgoed B.V.	Ijsscupje
Stationsweg 6	Krijco Vastgoed B.V.	Café de Jaargang
Stationsweg 8	Krijco Vastgoed B.V.	Café de Peuk
Stationsweg 10 A	Xidi Hu	woningen
Stationsweg 12	Xidi Hu	Pizzeria
Stationsweg 14	Victor Guido Vogel	leeg
Stationsweg 16	Hermina Floor	Japans restaurant
Stationsweg 20	Hermina Floor	woning
Stationsweg 24	Peter Kos	woning
Stationsweg 26	Gallantini Holding B.V.	Italiaans restaurant
Stationsweg 28	Frans Deniz	Pizzeria
Stationsweg 30	Rogier Schokker	Kapper - Eigenaar gebruiker
Stationsweg 32	Derkgoed B.V.	kapper
Stationsweg 34	Ninie Andriani	boksschool
Stationsweg 34	Hendrikus Wilhelmus Joseph Bos	indonesisch restaurant
Stationsweg 36	Ninie Andriani	woning
Stationsweg 38	Lilian Francis Antoinette Steffens	2e hands electronica
Stationsweg 40	Kova B.V.	Gooise-gitaren
Stationsweg 42	Johan Gerard Spaans	administratiekantoor

Fig. 4 Eigenaren vastgoed en exploitatie begane grond



Fig. 5 Voorstel differentiëren straatprofiel

Blaricum – Winkelcentrum Bijvanck

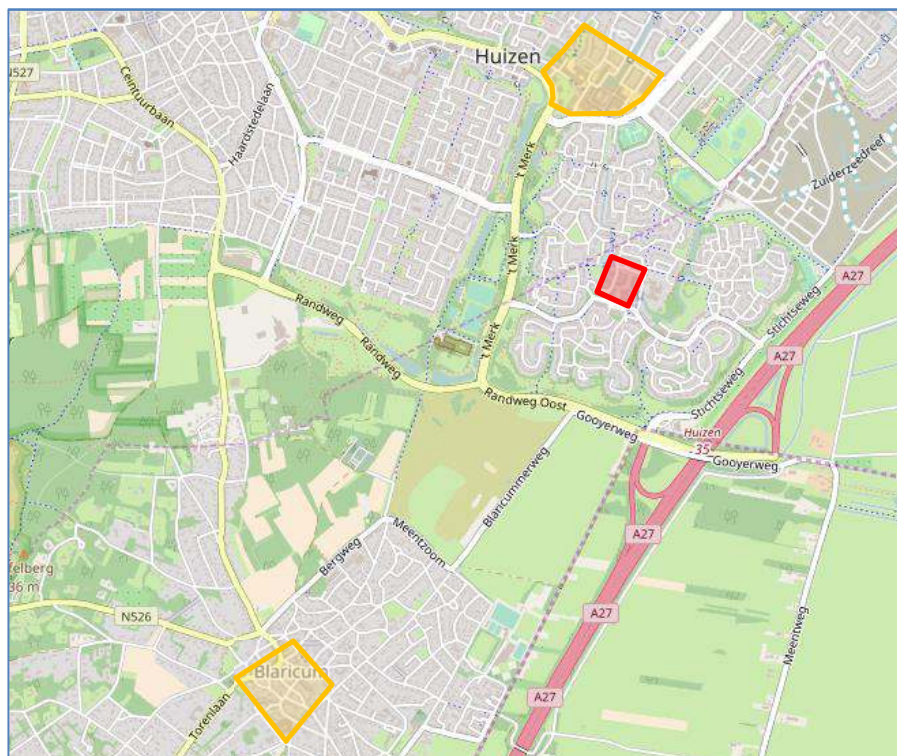


Fig. 1 WC Bijvanck t.o.v. WC Oostermeent (Huizen) en centrum Blaricum



Fig. 2 Leegstand WC Bijvanck; NB: nieuwe voetprint nog niet kadastraal verwerkt.

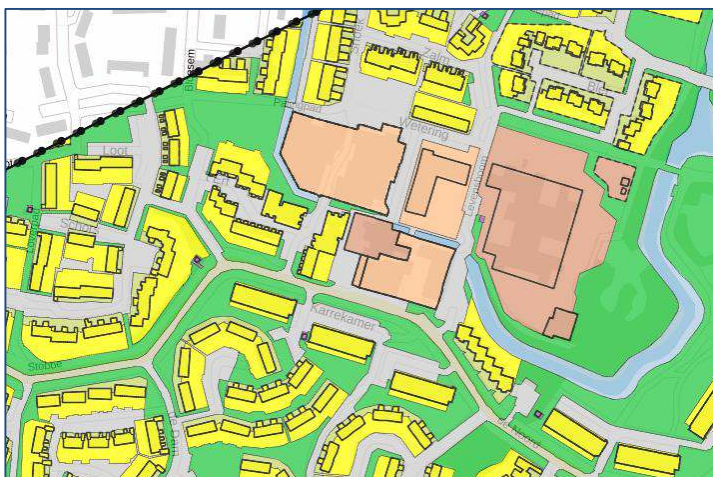


Fig. 3 Uitsnede bestemmingsplan Bijvanck

Blaricum - eigendom Hooibrug (WC Bijvanck)		
peildatum kadaster: 25/11/2016		
adres	eigenaar	functie / exploitant
Hooibrug 1	Supermarkt Vastgoed XII B.V.	Coop supermarkt
Hooibrug 2	Johannes Marinus Engel	Drogisterij Engel
Hooibrug 3	Arnoldus Antonius Prosper Tetteroo	Bakkerij Tetteroo
Hooibrug 4	Johannes Marinus Engel	Drogisterij Engel
Hooibrug 5		Kapper Haarstudio 5
Hooibrug 6	Petrus Johannes Broersen	Cafetaria
Hooibrug 7	Stichting Gezondheidscentrum Bijvanck	zorg
Hooibrug 8	Hildegard Schipper	horeca
Hooibrug 9	Stichting Gezondheidscentrum Bijvanck	zorg
Hooibrug 10	Martijn Albertus Koopal	leegstand
Hooibrug 12	Necati Ümit	popup kledingzaak
Hooibrug 14	Necati Ümit	leegstand
Hooibrug 20	Stichting Woningcorporaties Het Gooi e.o.	woningen boven WC

Fig. 4 Eigenaren en exploitanten WC Bijvanck