



Memo

Aan : Gemeenteraad
Van : College van burgemeester en wethouders
Datum : 12 november 2013
Zaaknummer : 7500
Opgesteld door : Henk de Graaf
Bijlagen : Vitamine E tussenrapportage
Onderwerp : Rapportage Walas Concepts

Inleiding

Bijgevoegd treft u aan de rapportage van Walas getiteld 'Vitamine E tussenrapportage'. Het betreft een tussenrapportage en geeft een analyse van de situatie, acties en aanbevelingen. Wij willen de rapportage gebruiken voor het informierend deel van de Politieke Dag Ede op **21 november 2013 (17.15 – 18.00 uur)**. Medewerkers van Walas zullen in de bijeenkomst een korte presentatie geven

Op basis van de rapportage zijn voor ons de volgende conclusies en actiepunten geformuleerd; wij kunnen ons voorstellen dat die ook voor uw behandeling informatief zijn:

1. Kennis te nemen van de rapportage en de analyse van de fysieke en economische situatie in het centrum. Op basis daarvan met nog meer overtuiging tot de conclusie komen dat een samenhangende vernieuwende aanpak noodzakelijk is. De inzet van Walas daarvoor continueren en over zes maanden opnieuw evalueren.
2. Het levendig centrum wordt uitgewerkt in de volgende doelstellingen:
 - de aantrekkelijkheid van het centrum fysiek en functioneel vergroten;
 - ruimte geven aan nieuwe activiteiten, ondersteunen van nieuwe ondernemers;
 - passanten activeren op cruciale plekken in het centrum;
 - de binding van inwoners met de binnenstad vergroten en uiteindelijk de aantrekkelijkheid voor de regio vergroten.
3. Instemmen met het plan van aanpak betreffende:
 - matchmaking;
 - aanvullende evenementen;
 - ambulante activiteiten;
 - winkelen/funshoppen/verblijven;
 - onderzoek gevarieerde parkeertarieven;
 - onderzoek extra woonfuncties/dichtheid;
 - richt strategie op cruciale plekken;
 - ondersteun het thema Food.
4. Leg bij dit alles een accent op de aanwending van het beschikbare onroerend goed, zet in op overleg met en beweging van de betrokken eigenaren.
5. Breng in beeld welke (fysieke) voorstellen voor bewoners/ondernemers voor aanpassing van de ruimte er al zijn, welke aanvullend nodig zijn voor het functioneren als levendig centrum, onderzoek met name de mogelijkheden op de pleinen.
6. Breng in overleg/samenwerking met andere financiers een Revolventend Fonds tot stand ter ondersteuning van goede ondernemersinitiatieven.
7. Richt de aandacht nadrukkelijk op samenwerking met de in het centrum actieve groepen, SBE, (culturele) instellingen, koplopers etc.
8. Creëer binnen de gemeente een heldere structuur en bemensing voor snelle integrale behandeling van initiatieven, aanpassing van bestaande regelgeving etc.

Op basis van de bijeenkomst met uw raad vraagt het bovenstaande wellicht nog aanscherping. Het moge duidelijk zijn dat een aantal uitwerkingen afzonderlijk aan ons college wordt voorgelegd. Het gaat daarbij om de voorstellen op basis van de punten 3, 5 en vooral 6.

Vervolg

Wij stellen ons voor na de bijeenkomst met uw raad te concluderen conform punt 1 en daarbij richting te geven aan de koers voor het komend halfjaar. We gaan ervan uit dat we het project binnen de financiële begrenzingsen en de provinciale subsidie zullen kunnen uitvoeren.

Dit betreft zowel de inzet van externe menskracht, als fysieke maatregelen en het inzetten van een revolving fund. Zo nodig zullen wij u tussentijds informeren maar in ieder geval rapporteren in mei 2014.



Aan de opdrachtgever/het college van B&W,

Ede, 04-11-2013

Geachte leden van de gemeenteraad,

Walas Concepts biedt u hierbij met genoegen het rapport 'Vitamine E tussenrapportage' aan.

Medio mei 2013 is Walas Concepts in opdracht van de gemeente Ede gestart met de opstartwerkzaamheden om te komen tot een aanpak voor het verlevendigen en versterken van Ede centrum. In deze eerste fase zijn wij begonnen met een analyse van de fysieke, organisatorische en economische omstandigheden van het centrum. De analyse die daaruit volgt resulteert in een Plan van Aanpak met een aantal concrete en samenhangende projectonderdelen. In deze eerste tussenrapportage is onze analyse opgenomen en is de inzet voor de aankomende periode gedefinieerd.

De Edese problematiek is niet uniek. Nederland heeft te kampen met een economische crisis en een belangrijk onderdeel daarvan is de vastgoedcrisis. Dat resulteert tot veel leegstand in binnensteden, een mismatch tussen vraag en aanbod en een terugloop van kernwinkelgebieden die zich nauwelijks nog van elkaar onderscheiden. De binnenstad van Ede bestaat vooral uit een ontwikkeling van relatief nieuwe panden die zich niet goed hebben bewezen, terwijl het prijsniveau relatief hoog is. Vormgeving, uitstallingen, ambulante activiteiten en branchering hebben zich wellicht teveel gestandaardiseerd. De opbouw van straten, verblijfplekken en passages in de stad vormen een matige basis voor het rendement van de binnenstad als geheel. Vooral nieuwe en lokale ondernemers vinden er geen thuis. De stad levert een te eenzijdig en weinig onderscheidend en stimulerend beeld op voor de consumerende doelgroepen. De binnenstad heeft om uiteenlopende redenen een volume en dimensionering die niet overeenstemt met de omvang en nabijheid van de consumentenmassa.

Ede heeft daardoor binnen de economische crisis als geheel, relatief zeker geen sterke uitgangspositie. Tegelijkertijd is er nauwelijks te ontkomen aan een integrale aanpak. De

winkelpanden zijn reeds ontwikkeld, veel leegstand is een feit en ook veel andere genoemde punten zijn nu een gegeven. Niets doen, of zelfs niets toevoegen aan wat al gedaan wordt, is met zekerheid verdere achteruitgang. In de totale thematisering en profilering van Ede is dat een slechte zaak.

Er wordt ons inziens door vele betrokkenen hard gewerkt aan oplossingen en initiatieven, elk vanuit een eigen belang en aandachtsgebied. Daarmee mag Ede zich gelukkig prijzen. Een integrale aanpak en visie ontbreekt echter en de situatie waarin de binnenstad van Ede zich thans bevindt, alsmede de redelijkerwijs te verwachten marktontwikkeling van de komende 5 tot 7 jaar, nopen tot een meer gestructureerde en overkoepelende aanpak.

Daarvoor is ook een brede bundeling van kennis en ervaring nodig, waaraan wij de komende tijd nadere invulling zullen geven.

Samenwerking met voornoemde lokale instanties en initiatieven is daarbij van belang. Ook zullen er nieuwe initiatieven moeten worden gesmeed en aangeboord. Zo'n opbouw van samenwerking kenmerkt zich naar onze ervaring afwisselend door enthousiasme en weerstand. Dit levert echter de noodzakelijke scherpte en dynamiek die noodzakelijk is om tot een verder krachtige integrale aanpak te komen. Wij schuwen die dynamiek allerminst.

De inzet op een levendig en beter presterend centrum als geheel zou voor Ede verder echt een prioriteit moeten zijn. Al met al zijn we positief over de mogelijkheden tot verbetering, waarbij in concrete kleinere eerste stappen de binnenstad aantrekkelijker wordt gemaakt en wordt ingezet op meer passanten op cruciale plekken. Vervolgens kan met meer inzet voor de langere termijn de toekomst van de binnenstad door allerlei aandachtspunten worden verstevigd.

2

Wij vertrouwen erop dat dit rapport u voldoende informatie geeft om in gezamenlijkheid het transitieproces voort te zetten. Het komende half jaar zal zich dan kenmerken door een aantal concrete projectlijnen die in de binnenstad zichtbaar zullen worden. Deze kunnen daarna worden uitgebouwd in een organisatie die een eigen bestaansrecht verwerft.

Graag lichten wij het rapport in de raadsvergadering met een nader te bepalen datum verder toe.

Wij zien er naar uit om onze samenwerking voort te zetten.

Hoogachtend,
Met vriendelijke groet,

HG Van Straaten en
Team Vitamine E,
Walas Concepts



SAMENVATTING EN CONCLUSIES.

Inleiding

Zoals genoegzaam bekend houdt Walas zich bezig met stedelijke ontwikkeling in de breedste zin van het woord. Wij werken aan vitale en dynamische stedelijke gemeenschappen. We richten ons vooral op de gebruikers van de stad en hoe we een complex van zoveel mogelijk zinvolle activiteiten kunnen laten ontstaan. Vanuit de waardestromen van die activiteiten werken we aan gebiedstransities, herbestemming van gebouwen en aan duurzaam vitale steden. Wij werken vooral aan systemen waarin geleidelijke ontwikkeling en financiering past. Dit past uitstekend in de huidige economische omstandigheden, waarin van niemand, inclusief de overheden, grote investeringen kunnen en mogen worden verwacht.

De binnenstad van Ede kent zoals zoveel steden in Nederland een achteruitgang in verbondenheid en beleving. Beide aspecten zijn van groot belang om als kwalitatief sterke binnenstad te kunnen functioneren. Het belang van een sterke binnenstad is de verbinding die het maakt met zijn inwoners en in het bijzonder de jongeren in de stad. Een sterke binnenstad draagt bij aan een sterk economisch klimaat en de vitaliteit van de stad als geheel.

Aanleiding

Ede heeft door grootschalige ontwikkelingen in het hart van de binnenstad een groot deel van zijn eigen identiteit verloren, dan wel niet de identiteit kunnen opbouwen die bij een goed renderende binnenstad past. Het verlies van lokale ondernemers en bijzondere detailhandelsformules heeft een negatief effect gehad op de vitaliteit en dynamiek in de binnenstad. Nu het economische klimaat aan het veranderen is worden de effecten van een vermindering van vitaliteit en dynamiek zichtbaar.

3

Levendigheid in het centrum is voor Ede van groot belang. In tegenstelling tot die meer urbane steden, of steden met meer historische gebouwen, ontbeert Ede echter een echt stadshart met bruisende activiteiten, onderscheidend vermogen en levendig gebruik. De visie die Ede heeft voor haar toekomst is veelbelovend op vele terreinen. Onderwijs, food, kennisontwikkeling, natuurlijke stad, kwalitatief woningaanbod kunnen Ede helpen zich te onderscheiden van andere steden, maar de ontwikkeling van het centrum zal in de competitieve positie ten opzichte van de genoemde steden lastiger liggen. Toch blijkt uit vele internationale onderzoeken dat voor een gedegen langdurige economische ontwikkeling van een stad, een dynamisch en levendig stadscentrum met een compleet voorzieningspakket onontbeerlijk is.

Doel van de opdracht

Walas Concepts is in de opstartfase stevig aan de slag gegaan met haar analyse, de gesprekken met vele stakeholders, vergelijkend onderzoek en meer. Zoals bij onze opdracht is beschreven zijn er heel wat noodzakelijke aandachtspunten om tot een integrale aanpak te kunnen komen. Gezien de sterk gevarieerde en ingrijpende problematiek van de binnenstad

van Ede, zal ook een sterke bundeling van krachten, kennis en ervaring ingezet moeten worden om tot zo'n integrale aanpak te kunnen komen.

Als we het pakket aan aandachtsvelden in een aantal doelstellingen proberen te bundelen, komt dat neer op het volgende:

- De stad een onderscheidend stedelijk weefsel geven.
- Nieuwe activiteiten helpen ontplooiën en de ruimte geven in het stadshart. Nieuwe ondernemers ondersteunen om zich beter te kwalificeren.
- Passanten op cruciale plekken in de stad activeren.
- De aantrekkelijkheid van het stadshart fysiek en functioneel vergroten.
- De verbinding van zijn inwoners met de binnenstad vergroten.
- (Uiteindelijk:) De aantrekkingskracht regionaal vergroten.

Plan van Aanpak

Uit de hieraan voorafgaande beschrijving van de doelstellingen en de navolgende rapportage van onze analyses en verkenningen van de binnenstad, komen een aantal concrete projectlijnen, die de komende tijd verder zullen worden uitgewerkt en uitgevoerd, het Plan van Aanpak.

De rode draad in onze bevindingen is de noodzaak om meer passanten naar het centrum te trekken. Dat kan niet overal tegelijk en moet daarom op cruciale posities in de stad beginnen. Daarmee willen we die cruciale plekken activeren en van daaruit langzamerhand passanten in beweging brengen naar de meer levenloze en lege plekken in de stad. Hier zullen verschillende soorten van inzet bij elkaar worden gebracht:

- *Match making* tussen (clusters van) creatieve ondernemers en leegstaand vastgoed. Een aantal creatieve ondernemers en startende ondernemers worden gebundeld. Ze worden (o.a. met trainingen en coaching) begeleid naar meer professionaliteit en ze worden gezamenlijk geholpen om tot een goed en rendabel business-concept te komen. Voor dit concept wordt leegstaand vastgoed gezocht bij een vastgoedeigenaar die aan de (al dan niet tijdelijke) huisvesting wil meewerken.
- Wij zullen aanvullingen doen op de bestaande jaarkalender van *evenementen en activiteiten*. Ook dit heeft als doel om het bestaande palet te vergroten en bezoekers naar de binnenstad te bewegen.
- Zonder oud beleid van *ambulante activiteiten* te willen repareren, is het van belang om op een nieuwe, kwalitatieve manier, ambulante activiteiten te realiseren. Daarmee neemt de variëteit en afwisseling toe en worden bezoekers vaker verrast. Er zal worden gezocht naar thema's en activiteiten die het minst concurreren met de bestaande branchering.
- Belangrijk is om in de functionele mix van activiteiten en voorzieningen de *gemiddelde verblijfsduur* van de bezoekers te verhogen. Boodschappen doen wordt winkelen, winkelen wordt funshoppen en verblijven. Een verhoogde gemiddelde verblijfsduur zal een verhoogde bezoekbereidheid teweeg brengen, welke een nog grotere bestedingsbereidheid veroorzaakt.

- Om bezoekbereidheid te laten toenemen is ook het zgn. ‘prijkaartje’ van dat bezoek van belang. Zeker op momenten door de week, als een stad niet erg druk is, wordt parkeergeld als een hinder ervaren. Het verdient aanbeveling om de mogelijkheden van een *gevarieerd parkeerbeleid* te overwegen. Uit onderzoek blijkt dat de positie van winkelcentra ten opzichte van naburige concurrenten daarmee stevig wordt beïnvloed.
- Daarnaast zal Walas de komende tijd aanbevelingen doen om in de toekomst de *klantenbasis voor de binnenstad* te vergroten. Nu Ede gewenst of ongewenst een meer stedelijke omvang heeft gekregen, is het van belang om de omgeving van de binnenstad zo mogelijk van een grotere zgn. *densiteit* te voorzien. Dat betekent: breng meer woonfuncties en eventueel werkfuncties dichterbij het centrum. Dit heeft pas effect op de langere termijn. De doelstelling dient echter wel op korte termijn te worden geformuleerd en geactiveerd.
- Niet de gehele binnenstad kan op korte termijn worden verlevendigd. Wie alles tegelijk probeert te doen en op elke plek, zal de effecten zo dun uitsmeren, dat deze niet meer kunnen worden benut en uitgebreid. Daarom is een *strategie voor de cruciale plekken* van belang.
- Walas Concepts zal binnen haar opdracht binnenkort nog een nadere studie doen naar de mogelijkheden van de pleinen in Ede. Hier zal vooral ook worden gekeken naar soortgelijke pleinen in andere steden. Daaruit volgt een lijst met aanbevelingen. Gezocht zal worden naar wat Jan Gehl de *‘menselijke maat’* noemt. Daar zijn nogal wat verbeterpunten te verwachten voor Ede, die vervolgens geleidelijk, naar de mogelijkheden van de stad kunnen worden geïmplementeerd.
- Beschikbare middelen en *Revolverend Fonds*. Walas doet een aanbeveling om de beschikbare middelen deels zodanig in te zetten dat de financierbaarheid van goede ondernemersinitiatieven wordt bevorderd, met als doel om deze in de binnenstad te kunnen ontwikkelen als goed huurder en aanvullend op het bestaande aanbod. Deze middelen kunnen in samenwerking met andere financiers wellicht worden gebundeld tot een revolverend fonds.
- Ondersteunen van *passende thema’s* in Ede, zoals het thema food.

Het navolgende rapport

In het navolgende rapport geven wij u een indruk van onze analyse op de binnenstad. Op basis van deze analyse formuleren wij een transitieproces en deze werken wij uit in verschillende lijnen waarop ingezet wordt. Daar horen in elk geval de bovenstaande concrete onderdelen van het Plan van Aanpak bij. De bovenstaande projectlijnen worden daarin al wat meer geconcretiseerd. Er zijn inmiddels diverse initiatiefnemers in beweging en op korte termijn zullen de eerste zich in de binnenstad laten gelden.

Inhoudsopgave

1 Analyse	7
1.1 Stedenbouwkundige analyse van Ede.....	7
1.2 Retailstructuur.....	9
1.3 Ondernemersstructuur	10
1.4 Leegstand	11
1.5 Vastgoedeigenaren	1
1.6 Activiteiten Analyse.....	13
2 Transitieproces Ede centrum	15
2.1 Ede-centrum als centrum.....	15
2.2 Transitieproces.....	18
3 Invulling transitielijnen.....	22
3.1 Transitielijn 1: Toekomstige verdichting en mixed-use	22
3.3 Transitielijn 3: Levendig straatbeeld	26
3.3 Transitielijn 4: Revolving funds	29
3.4 Transitielijn 5: Communicatie en zichtbaarheid.....	29

1 Analyse

Door Bas Bulten, Saar Terra en Gerben van Straaten

In aanvang is gestart met een analyse van de stad Ede met een concentratie op de binnenstad. Velerlei gesprekken, observaties, statistische gegevens en rapporten hebben een uitgebreide analyse van Ede en Ede centrum opgeleverd. De analyse heeft de basis van het transitieproces gevormd. In de tekst zijn diverse verwijzingen geplaatst die in hoofdstuk 3 leiden tot aanbevelingen.

1.1 Stedenbouwkundige analyse van Ede

De analyse van de stedenbouwkundige structuur van Ede richt zich op het centrum van Ede inclusief Bospoort. De laatste grootschalige ingrepen in het centrum van Ede hebben grote gevolgen gehad voor het retaillandschap. De nieuwe ontwikkelingen hebben getracht om een circulair centrum te ontwikkelen waar mensen kunnen rondwandelen. In de stedenbouwkundige uitwerking van de gedachten zijn helaas te veel haakse hoeken gerealiseerd en zijn looplijnen veel te lang geworden. Deze hoeken zorgen ervoor dat mensen niet snel een hoek omgaan (G). Voorbeelden zijn de hoeken bij het bevrijdingsplein, hoek Icentre, hoek Oscar e.a.



Afbeelding 1: plattegrond binnenstad

De recente ontwikkelingen op de Grotestraat en Achterdoelenstraat hebben een maximalisatie van winkelvierkante meters bewerkstelligd. De winkelplint in beide straten is op de maximale rooilijn geplaatst waardoor lange rechte lijnen ontstaan. De uiteinden van deze looplijnen zijn vaak te open en communiceren eerder een 'exit'-behoefte, dan een 'uitnodiging tot verblijf'. Deze lange lijnen en open exits, die in het gehele centrum van Ede te vinden zijn, zorgen ervoor dat men in het stedenbouwkundig patroon weinig stopkracht ervaren. Het belang van stopkracht wordt later omschreven. In de nieuwe ontwikkelingen zijn ook appartementen meegenomen. Deze hebben niet de omvang (gekregen) die een substantiële bijdrage zou kunnen leveren aan de omzetten van de retailers (A).

De overige straten rondom Maandereind en Bospoort kennen veel historische panden die met regelmaat afgewisseld worden door latere toevoegingen. In het Maandereind zijn veel gevels in latere fasen aangepast bij de toenmalige ideeën van een optimale winkelbeleving

waaronder overkappingen, grote reclame bebording etc. Deze zorgen voor een uniformering van de zichtlijnen en ontnemen het zicht op bijzondere elementen van de panden.

De straten rondom het Maandereind kennen geen natuurlijke rondwandeling en hebben enkelzijdige bewinkeling. Door het open einde van het Maandereind is er een natuurlijke behoefte van bezoekers om direct naar het einde te lopen. De stopkracht in deze straat is op dit moment zeer beperkt vorm gegeven. Meer stopkracht betekent hogere verblijfsduur wat leidt tot hogere omzetten.

Het Bospoortgebied kent een mooie historische omgeving waar diverse lokale onderscheidende ondernemers hun weg gevonden hebben. De moeilijke toegankelijkheid zorgt er echter voor dat weinig winkelpubliek de oversteek maakt richting het Bospoortgebied.

Ede kent diverse pleinen van verschillende omvang. De grootste is het marktplein die tijdens de marktdagen een groot publiek trekt maar de overige dagen een voornamelijk lege aanblik biedt. De opzet van het marktplein kent enkele tekortkomingen maar in de volgende periode zullen wij nader onderzoek verzichten naar mogelijkheden om deze problematiek aan te pakken. In deze analyse worden ook de andere pleinen, Kerkplein, Museumplein, Bevrijdingsplein, Maanderplein en Doelenplein meegenomen.

Het Museumplein is geheel gefocust op horeca en in het bijzonder de weekendhoreca. Door



de afgesloten ligging is er weinig aantrekkingskracht vanuit de winkelstraten.

Afbeelding 2: Marktplein, dag in juni 2013

1.2 Retailstructuur

Er is een zeer grote mate van 'verBlokkerisering'¹ van het winkellandschap in Ede. Door de laatste grootschalige ingrepen is er een verslechtering opgetreden van het onderscheidende vermogen van het centrum. De ingrepen hebben geleid tot een monofunctioneel gebied op plintniveau dat voornamelijk gericht is grootschalige detailhandel in het mode en luxe segment. Dit kent zijn oorsprong in ontwikkelindustrie, waar door financiers eisen werden gesteld aan de kredietwaardigheid van de onderliggende contracten. Voornamelijk huurcontracten van grote ketens hadden deze kredietwaardigheid. Dit heeft het onderscheidende vermogen van de binnenstad enorm doen verminderen. Tevens zijn diverse functies, door onder andere de hoge prijzen, niet meer mogelijk in het centrum waardoor de multifunctionaliteit van het centrum sterk is verminderd.

Diverse ketens die voorheen in de Achterdoelenstraat waren gevestigd hebben zich verplaatst naar de Grotestraat. Verschillende retailondernemers en de cijfers geven aan dat dit voornamelijk heeft te maken met het aantal passanten dat al jaren aan het verminderen is. De aantrekkingskracht van de Grotestraat blijft onder retailers redelijk hoog maar ook hier staan de prijzen onder druk en aan de randen vestigen zich steeds meer 'budget' partijen. De echte aanloopstraten kennen een grote mate van leegstand en onder druk staande huurprijzen.

9

De ketens zijn op landelijk niveau druk doende de strategie van de organisatie te heroriënteren. Dit geldt voor de vestigingsplaatsen strategie en de digitale media strategie. Met name het middensegment in de mode en luxe sector heeft het erg moeilijk op dit moment en is zoekende. Er zijn verschillende zaken om als stad rekening mee te houden. Veel ketens gaan zich focussen op grotere winkelgebieden of waar zij het vastgoed in eigendom hebben. Wij verwachten een neergang van het aantal ketens dat in Ede gevestigd is. Dit zal zich voornamelijk manifesteren als huurcontracten aflopen.

De aanloopstraten kennen nog wel lokale ondernemers waar nu geleidelijk een vernieuwing in optreedt. Deze ontwikkeling zorgt voor een verbetering van het onderscheidend vermogen en actieve betrokkenheid bij de straat en/of centrum. De nieuwe ondernemers kenmerken zich vooral doordat zij zich richten op eten en drinken in zowel horeca als specialiteiten zaken. Dit is een positieve ontwikkeling voor Ede.

Ede kent een lineaire winkelstructuur waar mensen zich voornamelijk bewegen in de Grotestraat en Maandereind en in mindere mate in de Achterdoelenstraat. De verbindingsstraten om een rondwandeling te maken worden matig gebruikt door verkeerde stedenbouwkundige vormen en een onvoldoende prikkelende omgeving. Ook de aanloopstraten van de Grotestraat worden in steeds mindere mate gebruikt. De effecten

¹ Standaardisering van een binnenstad door bekende detailhandelsketens zoals Blokker.

hiervan zijn terug te vinden in de leegstand. De lineaire structuur in combinatie met de lange rechte gevels heeft het effect dat mensen snel doorlopen. De lineaire structuur is zo lang geworden dat je ziet dat bezoekers voortijdig omkeren en teruglopen richting het centrum.

Ede-centrum wordt als een functioneel winkelcentrum beschouwd waar inwoners bewust naar toekomen om boodschappen te doen. Dit valt uit diverse signalen af te leiden. In het centrum bevinden zich een groot aantal fietsen voor de verschillende winkels. Dit wijst erop dat bezoekers alleen voor deze winkel naar het centrum zijn gekomen. Een ander signaal is de zeer korte parkeertijd in het centrum. Een laatste signaal is dat er zeer veel mensen maar met een winkeltasje rondloopt. Dit zijn allemaal signalen dat bezoekers hier voor een vooraf bedacht product naar het centrum zijn gekomen. Diverse vraaggesprekken met mensen in het straten levert een vergelijkbaar beeld op met de geconstateerde signalen.

Ede kent door zijn diversiteit aan kernen een grote hoeveelheid aan decentrale wijkwinkelcentrum die goed zijn toegerust op de dagelijkse en niet dagelijkse boodschappen van mensen. Diverse centra bieden ook een groter assortiment in onder andere kleding. De binnenstad ondernemers ervaren hiervan concurrentie. Een van de kwaliteiten van Ede als 'dorpse' stad of als 'stads' dorp is juist de ruimte in en tussen de wijken, de groene omgeving en de verschillende karakters van de wijken. Het is begrijpelijk dat de wijkbewoners door die afstanden, alsmede door het ontbreken van een krachtig en gevarieerd kernwinkelgebied in het centrum, behoefte hebben aan winkels dichterbij. Op dit moment is dat een vicieuze cirkel: door de wijkwinkels is de noodzaak om naar het centrum te gaan minder en heeft het centrum minder te bieden; omdat het centrum niet meer te bieden heeft neemt de behoefte aan wijkwinkels toe. De oplossing kan alleen maar zijn, dat er steviger wordt ingezet op een beter en meer levendig centrum. Voor de toekomstige duurzame economische ontwikkeling van Ede is juist een krachtig centrum van groot belang.

De retailers blijven de komende jaren onverminderd onderhevig aan de algemene trends die in de branche spelen zoals economische crisis, digitalisering, bevolkingsontwikkelingen, overbewinkeling etc.

Daarbij is de verwachting dat in de komende 2 jaar nog een groot aantal termijnen van huurcontracten aflopen. In de huidige omstandigheden is de kans daarom erg groot dat winkels hun huur opzeggen en de leegstand toeneemt.

1.3 Ondernemersstructuur

In de gesprekken met ondernemers in de binnenstad van Ede komen diverse beelden. Een algemene trend is natuurlijk dat het niet vanzelf gaat door hevige concurrentie van naburige steden en winkelcentra, het internet en terugvallende bestedingen. De ondernemers zoeken naar mogelijkheden om de passantenaantallen weer terug te laten komen. Ondernemers zetten zich op verschillende manieren in om (nieuwe) mensen naar de winkel te trekken. Het substantieel aantrekken van nieuwe mensen naar de stad wordt niet als eenvoudig ervaren

en er wordt gegrepen naar de bekende middelen zoals kortingen geven. Parkeertarieven, zeker op momenten dat er geen schaarste aan ruimte wordt gevoeld, wordt als een obstakel ervaren.

In Ede zie je dat het aantal horecagelegenheden met een hoog en onderscheidend niveau sterk aan het toenemen is. Er zijn de afgelopen jaren diverse partijen bijgekomen die onderscheidend zijn en een hoogstaand product bieden. De achterliggende ondernemers zetten zich sterk in voor de zaak en de omgeving.

1.4 Leegstand

De leegstand in het kernwinkelgebied van Ede is sterk aan het toenemen. Oorzaken hiervan zijn te vinden in teruglopende bezoekersaantallen en bestedingen. Zelfs A-straten laten steeds meer leegstand of verborgen leegstand zien. Als gevolg hiervan staan de huurprijzen sterk onder druk. De leegstand manifesteert zich het sterkst rond de aanloopstraten en leidt tot grote gaten in het winkellandschap. De leegstand wordt vaak tijdelijk opgelost door 'outlet' winkels of kunstenaarsatelier. Er zijn op dit moment weinig partijen op de markt die nog zoekende zijn naar nieuwe locaties. Zie afbeelding 2 voor een overzicht van de leegstand van begin dit jaar.



**Afbeelding 3: Leegstandsoverzicht (jan 2013),
bron: Locatus**

Op diverse plaatsen zijn ook winkelunits casco afgeleverd. Deze units zijn onverhuurbaar en vergen een grote investering om te kunnen gebruiken (H). De units liggen op zeer zichtbare plaatsen in het winkellandschap met als gevolg dat bepaalde gebieden zoals Kerkplein en Doelenplein maar zeer matig gebruikt worden. Dit vormen zeer moeilijke plekken die naar verwachting niet snel ingevuld gaan worden. Een enkele ligt op een zogenaamde cruciale locatie. Hier is de urgentie van inzet op verbetering het grootst.

Een belangrijke doorn in het oog van veel Edenaren is de Doelenstraat waar al veel initiatieven zijn gestart maar de effecten helaas nog niet tot grote resultaten hebben geleid. In deze straat zijn veel achterzijden van winkels die geblyndeerd zijn wat de vriendelijkheid van deze straat niet bevordert. De panden die zich hier nog meer bevinden zijn op enkele uitzondering na leeg of onder tijdelijke verhuur.

De leegstand zal aankomende periode naar alle verwachting verder gaan toenemen door het sluiten van verschillende winkels. Dit kunnen ketens zijn die door faillissement (bv free record

shop) of door het niet vinden van opvolgers de deuren zullen sluiten. Een signaal dat in Ede helaas al is waar te nemen is dat ketens niet de complete formule meer toepassen in zowel huisstijl als in assortiment.



Afbeelding 4: diverse markant leegstaande panden in Ede centrum

1.5 Vastgoedeigenaren

In het centrum van Ede zijn zeer veel eigenaren actief. Deze variëren in grootte van een of enkele panden tot grote fondsen.

De lokale eigenaren zien al erg lang in dat het centrum van Ede een negatieve spiraal heeft ingezet. Zij zijn bereid om mee te denken en werken om initiatieven te ontwikkelen om het centrum van Ede te verlevendigen. Met enkelen van hen voeren wij nu de gesprekken om dit mogelijk te maken. Deze eigenaren bevinden zich vooral in de aanloopstraten van Ede.

De grotere vastgoedfondsen onderkennen het probleem in veel mindere mate en zoeken het vooral in het gebrek aan ondernemerschap. Duidelijk is dat hun betrokkenheid met Ede in enkele gevallen erg te wensen overlaat. Zij hebben de afgelopen jaren al wel wat gedaan aan de huurprijzen maar deze trachten zij zo hoog mogelijk te houden. Er is geen inzicht in het feit dat prijzen wellicht structureel te hoog zijn voor de situatie van Ede en in tijden van recessie. De mogelijkheden op korte termijn om zaken met deze partijen te doen schatten wij dan ook niet echt hoog in. Zij zijn daarentegen sterk vertegenwoordigd in het kernwinkelgebied en ons is gebleken dat er veel spanningen zijn omtrent de voortgang van het ondernemerschap in deze ruimten.

1.6 Activiteiten Analyse

Op verschillende momenten in het jaar organiseren Stichting Binnenstadsmanagement, Stichting Heideweek, City marketing etc. evenementen en activiteiten die door Edenaren zeer gewaardeerd worden. De Heideweek was dit jaar wederom een succes. Op deze momenten en tijdens openingstijden van winkels en horeca toont Ede centrum een levendig straatbeeld.

Hoewel het aanbod aan activiteiten en evenementen traditiegetrouw wordt bezocht, biedt het huidige aanbod weinig onderscheidend of cultureel hoogwaardig vermogen. Naast het traditionele aanbod dat zeer gewaardeerd wordt, is Ede toe aan een verdiepend en verbredend aanbod aan culturele straatactiviteiten die passen bij een stads karakter. Daarbij hoort ook bewustwording van de meerwaarde van



culturele straatactiviteiten onder de winkeliers. Terwijl de Heideweek grote bezoekersaantallen trok en om 17.15 uur de stad bruiste van het leven, sloten sommige winkels hun deuren om stipt vijf uur. Een gemiste kans.

Evenementen en activiteiten dienen niet als doel op zich te worden ingezet, maar dienen te worden ingezet als middel om hoger liggende doelstellingen te bereiken.

Bestaande activiteiten en evenementen presteren naar de mening van de organisatoren goed. De inzet van Walas zal derhalve gericht zijn op aanvullingen op het bestaande aanbod en op andere momenten.

2 Transitieproces Ede centrum

Ede-centrum is in decennia ontwikkeld tot het centrum wat het nu is. De laatste grootschalige ingrepen hebben een enorme impact gehad op de dynamiek en vitaliteit van het centrum. In het transitieproces beschrijven wij op basis van de analyse en onze methode waar het centrum naar toe zou moeten om weer een centrum van de Edenaren te worden. Dit transitieproces leidt tot een aantal transitielijnen die in het navolgende hoofdstuk worden uitgewerkt.

2.1 Ede-centrum als centrum

Ede is in de beleving van veel mensen een dorp maar in bewonersaantallen en functionaliteiten is Ede-centrum een echte stad, waarbij Ede te maken krijgt met daarbij horende stadse problematieken. Ede centrum is door de grootschalige ingrepen een relatief monofunctioneel centrum geworden waar de focus vooral is gericht op winkelen. Buiten de winkeltijden is er vrij weinig te doen en zijn er weinig mensen op straat.

In onze aanbiedingen hebben wij beschreven dat wij werken aan vitale en dynamische steden. Het belang van een vitale en dynamische stad hebben wij in onze aanbieding weergegeven en dit focust zich op het aantrekkelijker worden van de stad voor jongeren en bezoekers, voorkoming van leegstand en veerkracht. Om een vitaal en dynamische centrum te worden passen wij de 10 uitgangspunten van Jane Jacobs toe:

- Mixed use.
- Short blocks.
- High density (effective density) .
- Eyes on the street, no eyes from the street.
- Safe sidewalks, public space for everyone.
- Bottom-up community planning.
- Authenticity and heritage.
- Cities as ecosystems.
- Local economies.
- Gradual finance, slow growth.

Belangrijke eigenschappen die Jane Jacobs beschreef voor een vitale en dynamische stad zijn in Ede-centrum deels verloren gegaan. Vitamine E zet in op het terugbrengen van de elementen om een stad te maken waar mensen graag zijn. Het terugbrengen van deze elementen kan alleen worden gedaan door enkele harde keuzes te maken en focus aan te brengen. De elementen van Jane Jacobs zijn structuur elementen die bijdrage een de voorwaarde voor een vitale en dynamische stad. De identiteit van de stad wordt bepaald door de ondernemers, gemeente, bezoekers en inwoners van het Ede-centrum. De gemeente

heeft met diverse ontwikkelingen sterk ingezet op food. Binnen de structuur elementen kan door activiteiten en ondernemers invulling gegeven worden aan food.

Een belangrijk onderdeel dat door grootschalige ontwikkelingen is verdwenen is het multifunctioneel gebruik van de binnenstad. De binnenstad is nu voornamelijk gericht op winkelen, waarbij de branchering ook weinig gevarieerd genoemd kan worden. Een multifunctionele stad brengt mensen ook voor andere redenen naar het centrum zoals bijvoorbeeld: werk, ontspanning, cultuur, volgen van lessen, workshops et cetera. De multifunctionaliteit zorgt voor grotere dichtheden van mensen in het centrum. Deze grotere groepen mensen bewegen zich langzamer voort wat vervolgens een causale relatie heeft met uitgaven in het centrum. De lokale uitgaven verzorgen een versterking van de lokale economie dat weer effecten zal hebben op de aantrekkelijkheid van het winkelcentrum. De multifunctionaliteit zet in op het verhogen van binding van Edenaren met hun centrum en ter voorkoming dat ze naar andere steden gaan. Ook het winkelen zal de aankomende jaren verder veranderen. Een onderdeel zal zijn dat er steeds meer ingezet zal gaan worden op beleving van de bezoekers.



Afbeelding 3: fietsen in het Ede-centrum

Ede staat bekend om zijn mooie buitenomgeving waar vrijheid en weidsheid belangrijke associaties met Ede zijn. Door een efficiënte verdichting van het centrum ontstaan er meer mogelijkheden voor investeringen in de publieke ruimte. Hoge dichtheden zijn voor het centrum van Ede een toevoeging door een verhoging van de attractiviteitswaarde en verlenging van de verblijfsduur. Lange tijd is er ook vooral ingezet op groei van steden. Om hogere dichtheden te creëren is een focus op een kleiner gebied voor retail en andere voorzieningen wenselijk. De focus zou moeten liggen op de kern van het winkelgebied met Grotestraat en Achterdoelenstraat. Energie en voorzieningen zouden voornamelijk in dit gebied moeten worden ingezet. Door dit gebied succesvol te maken kan er een inktvlekwerking uitgaan naar de andere gebieden en huidige aanloopstraten. Door geen concentratie te geven is het onmogelijk om meer dichtheid in het centrum van Ede te genereren. Er zit wel een belangrijk aandachtspunt in deze aanpak. De Achterdoelenstraat kent op dit moment twee grote trekkers die behoren tot ketens die mogelijk de focus gaan

verleggen. Onbevestigde geluiden suggereren dat deze trekkers Ede wellicht zouden willen verlaten, dan wel dat zij herhuisvesting zoeken.

Hoge dichtheden kunnen onder meer ook bereikt worden door functieverandering toe te staan in het centrum. Er zijn diverse kantoorlocaties die al geruime tijd leeg staan. Om jongeren aan het centrum van Ede te koppelen zouden dit uitstekende locaties zijn waar jongeren kunnen wonen. Dit zorgt voor de afname van leegstand maar bovenal voor meer dichtheid van mensen in het centrum.

De bovengenoemde zaken dienen door de markt te worden ontwikkeld maar van belang is om als gemeente de regie en visie te behouden. Dit wordt nader uitgewerkt in **Transitielijn 1: toekomstige verdichting en mixed-use**

Ede-centrum is bijna ontdaan van lokale ondernemers.. Deze bevinden zich voornamelijk in de aanloopstraten van Ede. Een positieve ontwikkeling is dat in het kern-winkelgebied op horecavlak er op enkele plekken weer lokale ondernemers zijn begonnen. Door de grootschalige nieuwbouw en winkelgevel optimalisatie in de aanloopstraten is veel van het kenmerkende Edese façade verdwenen. Ook de vormgeving, uitstallingen en dergelijke zijn erg uniform en weinig bijzonder geworden. Ede-centrum kan alleen onderscheidend worden door de lokale ondernemers de ruimte en de mogelijkheden te geven om zich te ontwikkelen. Het onderscheidende vermogen van Ede zit vooral in de activiteiten in plaats van de omgeving zoals bijvoorbeeld in Haarlem. Belangrijk is dit geval is om barrières weg te nemen om te starten met een onderneming. Dit wordt nader uitgewerkt in **Transitielijn 2: lokaal ondernemerschap**

17

Ede kent een strik beleid rondom uitstallingen van retailers, horeca en ambulante handel. Een meer dynamische straatbeeld dat verzorgd kan worden door minder restrictief beleid zorgt voor stopkracht in de straat. Stopkracht in de verschillende straten heeft verschillende positieve effecten op de beleving van de binnenstad en voor de ondernemers van de binnenstad. Stopkracht zijn elementen die bezoekers van een binnenstad afremmen in de looppas. Het verlangsamen van de looppas heeft tot effect dat een stad drukker lijkt en dat mensen meer om zich heen kijken. De vertraging in de looppas heeft een direct positief effect op de uitgaven die mensen doen. Stopkracht kan op diverse manier worden gecreëerd:

- food vendors op de juiste plekken, etende mensen lopen langzamer, besteden meer
- terrassen of andere barrières remmen de natuurlijke snelheid af
- straatartiesten zorgen ervoor dat mensen blijven staan om te kijken

Transitielijn 3: een levendig straatbeeld

Ede kent door zijn vele omliggende dorpen, die een eigen winkelcentrum met onderscheidende voorzieningen hebben, een zeer decentraal voorzieningen aanbod. Door de grote oppervlakte van Ede is een dergelijk decentraal voorzieningen aanbod nuttig voor de inwoners van Ede. Om Ede-centrum te versterken dient wel ingezet te worden op het

voorkomen van uitbereidingen van de decentrale voorzieningen met niet-dagelijkse grootschalige voorzieningen. In de decentrale voorzieningen zou de focus moeten blijven om dagelijkse-boodschappen en bijzondere lokale ondernemingen. De nieuwe ontwikkelingen op de kazerneterreinen dienen met visie te worden ontwikkeld om te voorkomen dat aantrekkelijke waarde van de kazerneterreinen negatieve effecten hebben op de binnenstad.

2.2 Transitieproces

Ede-centrum veranderd niet in een jaar. Er zijn veel vaste structuren in plannen en doelstellingen bij de diverse partijen die niet overnacht veranderd zijn. Ook het beeld wat inwoners en bezoekers hebben van Ede-centrum hebben veranderd niet overnacht. Een geleidelijk transitieproces van deze structuren en beelden wordt ingezet. Het geleidelijke transitieproces wordt vormgegeven door nieuwe onderscheidende ondernemers en formules.

Het transitieproces zal zich langzaam ontwikkelen waar de ontwikkelsnelheid vooral door de (nieuwe) Edese ondernemers zal worden bepaald. De nieuwe ondernemers bepalen in grote mate de mogelijkheden om oude structuren af te breken en het beeld bij inwoners en bezoekers te veranderen. Het transitieproces ontwikkeld zich langs diverse transitielijnen die in het volgende hoofdstuk nader worden toegelicht.

Het transitieproces zou zich op een beperkt deel van het centrum moeten richten om hier voldoende dichtheid en bezoekersaantallen te creëren. Geconstateerd is dat de huidige stedenbouwkundige structuur niet het gewenste resultaat heeft bereikt. Een zeer beperkt deel van de bezoekers maakt slechts de rondwandeling zoals die bedoeld is. Dit is primair het gevolg van verkeerde stedenbouwkundige ingrepen waaronder te scherpe hoeken die mensen niet om een hoek heenleiden maar juist rechtdoor sturen.

Vitamine E zet doormiddels van het strategisch plaatsen van activiteiten, ondernemers en voorzieningen in op het rond begeleiden van de bezoekers van Ede. De toegevoegde kaart geeft een overzicht van strategische plekken waar nieuw stedelijk weefsel benodigd is.



Afbeelding 7: evenement Ede-centrum



Afbeelding 8: Inzet activiteiten en invulling leegstand

De diverse blauwe cirkels geven de strategische plaatsen voor straatartiesten en ambulante handel weer, deze behoeven meer gevarieerde levendigheid en kunnen van daaruit ook andere plekken ontsluiten. De algemene stopkracht en verblijfsduur nemen dan toe. Dit zouden de plaatsen moeten zijn waar geselecteerde gegadigden een onderscheiden product mogen verkopen. Van belang hier is dat het product niet te concurrerend mag zijn met de huidige detailhandel. Het dient een onderscheidend en bijzonder product te zijn. Dit kunnen diverse soorten van *streetfood* zijn, maar ook nijverheidsproducten. Hetzelfde geldt voor straatartiesten die onder regulatie een vergunning kunnen krijgen om op te treden ter voorkoming van uniform aanbod in verschillende steden.

De groene cirkels zijn de plekken waar in de eerste plaats moet worden gezocht naar mogelijke invullingen. De groene plekken kennen al jaren leegstanden maar liggen op goed zichtbare plaatsen in het stedelijk weefsel. De inzet moet zich focussen op het verhelpen van de leegstand op deze zichtbare plaatsen. De Vendelstraat is een voorbeeld waar diverse kwaliteitsondernemers zich hebben gevestigd die een grote bijdrage leveren aan de kwaliteit van deze straat. Dergelijke initiatieven zouden op meer plekken (groene cirkels) de ruimte moeten krijgen. Dit is niet overal even gemakkelijk aangezien de vastgoedeigenaar mee moet werken om deze initiatieven, die risicovol zijn, te faciliteren en aanvullend zijn er een heel aantal panden alleen bruikbaar door een grote investering.

De aanloopstraten hebben niet de urgente primaire focus, maar van belang is om wel te zoeken naar invullingen voor de leegstaande objecten en voortdurend de mogelijkheden en kansen van die gebieden in het oog te houden. De leegstaande objecten ontsieren het straatbeeld in steeds grotere mate en hebben een sterk negatief effect voor de totaalbeleving. In samenwerking met de lokale ondernemers en vastgoedeigenaren moet wel gezocht worden naar passende invulling of functiewijziging van deze panden. Partijen die het betreft moeten ervan doordrongen worden dat men verantwoordelijk is voor de ontstane situatie en dat zinvolle bijdragen mogen, wellicht moeten, worden verwacht. Dat zal van Walas en van de gemeente nog een samengebalde inspanning vergen. Met name de grotere institutionele eigenaren zijn nauwelijks doordrongen van hun morele plicht om naar gepaste oplossingen te zoeken.

Het horecaplein kent een solitaire ligging met een eigen economische dynamiek. Het is niet eenvoudig om dit plein onderdeel te laten worden van het bezoekende publiek. Ingezet kan worden op versterken van leefklimaat en binding van doelgroepen aan dit plein. Deze aanpak zal van de ondernemers moeten komen. Er zijn diverse tekenen dat dit plaatsvindt door o.a. kortingen voor speciale doelgroepen.

Het transitieproces richt zich op de geleidelijke ontwikkeling van het centrum met een eigen en onderscheidende identiteit. Deze identiteit wordt bepaald door de huidige en nieuwe ondernemers, bewoners en bezoekers van het centrum. Vitamine E heeft in de aanbieding de componenten van het transitieproces benoemd. Gestart wordt/is met de creatie van een creatief milieu. In dit milieu kunnen nieuwe ondernemers een start maken dat zich kenmerkt

in ontwikkeling en tijdelijkheid. Vanuit deze fase wordt doorgesloopt naar een fase van samenwerking en versterking van verschillende ondernemers om uiteindelijk te resulteren in ondernemingen met een meer vaste structuur, omzet en klandizie.

Vitamine E zet om de multifunctionaliteit van het centrum te verbeteren in op een divers palet van functies met enkele kenmerkende doelen: energieke ondernemers en de functie moet solitaire aantrekkingskracht hebben. Solitaire aantrekkingskracht zorgt ervoor dat nieuwe bezoekers naar de stad komen en dat ze niet leven van het aanwezige bezoekerspotentieel.

3 Invulling transitielijnen

In het voorgaande hoofdstuk is het transitieproces benoemd. Uit dit transitieproces komen diverse transitielijnen die in dit hoofdstuk worden uitgewerkt. De verschillende adviezen worden met letters aangegeven in de tekst.

3.1 Transitielijn 1: Toekomstige verdichting en mixed-use

Door de redelijke mono-functionaliteit heeft Ede-centrum buiten de openingstijden zeer weinig mensen in de straat op in de panden. (A) Vitamine E adviseert voor toekomstige ontwikkelingen wanneer deze weer mogelijk zijn te sturen op ontwikkelingen in of nabij het centrum. Dit geldt voor een divers aantal functies zoals wonen, werken en recreëren. Verdichting van het aantal voorzieningen in het centrum heeft positieve effecten op de leefbaarheid en belevingswaarde.

De lineaire opbouw van het centrum heeft tot lange zichtlijnen geleid. Deze lange lijnen hebben een negatief effect op de loopsnelheid van bezoekers. Er zijn diverse methoden om de stopkracht van een straat te verbeteren. De langzamere loopsnelheid verzorgt voor een verdichting van de mensen in de straat wat een positief effect heeft op de uitgaven die zij doen. Vitamine E adviseert om beleid te ontwikkelen of aan te passen op de volgende onderdelen:

- (B) Uitstalling van terrassen ter verlevendiging van het straatbeeld. Aandachtspunt is de (brand)veiligheid.
- (C) Uitstallingen buiten winkels verruimen van de verschillende winkeliers. Aandachtspunt is de beeldkwaliteit.
- (D) Toestaand ambulante handel op de genoemde strategische posities. Aandachtspunt is de kwaliteit en onderscheidenheid.

Een belangrijk aandachtspunt voor de verdere verdichting van Ede centrum is niet zozeer de zaterdag. Het gaat voornamelijk om de dagen buiten het weekend. Een van de redenen is dat mensen buiten het weekend het centrum minder bezoeken zijn de parkeertarieven. (E) Vitamine E adviseert om te gaan onderzoeken welke mogelijkheden er zijn voor een gedifferentieerd parkeertarief. Dit betekent dat de parkeertarieven door de week lager zijn als in de weekenden.

Een multifunctioneel centrum zorgt dat er meer mensen naar het centrum komen met de positieve effecten van verdichting als gevolg. Door grootschalige ingrepen zijn andere soortige functies uit het stadscentrum verdwenen. (F) Vitamine E adviseert om voor diverse objecten andere bestemmingen mogelijk te maken. De mogelijkheid kan bestaan uit een tijdelijke ontheffing of een permanente functiewijziging. Een voorbeeld dat als is benoemd is diverse kantoorplekken om te vormen tot jongeren/studenten huisvesting. Ook moet gedacht

worden aan winkelfuncties die een ander type functie krijgen zoals bijvoorbeeld bijeenkomstfuncties.

Een zwaar juridisch middel is de inzet van de leegstandswet. Dit middel geeft de gemeente handvaten om eigenaren te dwingen om panden in gebruik te houden. Het is een zwaar middel waar veel personele inzet voor nodig is. In het huidige economisch klimaat is het voor een eigenaar niet eenvoudig om rendabele huurders te vinden voor de leegstaande panden. Aan dit middel kleven dus diverse haken en ogen maar het kan een aanvullende prikkel geven voor met name grotere partijen om actief winkelleegstand te voorkomen. De gemeente heeft dit verkend en van andere gemeenten vernomen dat de effecten erg gering zijn. De uitwerking van deze wetgeving heeft nog niet de gewenste effecten. Toekomstige jurisprudentie zal worden gebruikt als het kansen biedt voor het centrum van Ede.

In de toekomst zou via onderhandelingen over ontwikkelingen meer kwaliteit en zekerheden uit onderhandeld kunnen worden. Ook zou onderhandeld kunnen worden over maximaal toelaatbare gemiddelde huurprijs van de huurlocaties. De gemeente moet dan wel bereid zijn de ontwikkelaar op een ander niveau te compenseren, bijvoorbeeld door meer hoogte toe te staan.

(G) In de stedenbouwkundige structuur zijn zoals aangegeven enkele psychologische fouten gemaakt waaronder te scherpe hoeken op bijvoorbeeld het Bevrijdingsplein. Hier zijn geen eenvoudige oplossingen voor te bedenken maar het blijft van belang om dit niet in de toekomst nogmaals te veroorzaken.

3.2 Transitielijn 2: Lokaal creatief ondernemerschap

Vitamine E heeft de afgelopen periode gezocht naar onderscheidende creatieve Edese ondernemers. Tijdens de Workshop Vitamine E Exchange zijn diverse toekomstige ondernemers aan elkaar gekoppeld. . Onderscheidende concepten die hier zijn ontstaan of samengekomen worden gecoacht en begeleid in het ontwikkelen van een business case. De diverse ondernemers vormen de eerste basis voor de strategische inzet op verschillende plaatsen. Het zijn allemaal functies met een solitaire aantrekkingskracht en energieke ondernemers. . Deze eigenschappen vormen de basis voor de toegevoegde waarde voor het centrum van Ede-centrum. Vitamine E zet in op het ontwikkelen van clusters van creatieven die in aanloop een lege plek in het stedelijk weefsel invullen. Dergelijke clusters kenmerken zich door hoge dynamiek en worden als aanjager ingezet voor de activering van lege objecten/ plekken. Als een dergelijk object een permanente invulling vindt door professionalisering van het cluster of een externe partij kan het cluster verplaatsen naar een andere strategische locatie in de stad.

Vitamine E werkt momenteel aan matchmaking tussen creatieve concepten met solitaire aantrekkingskracht en leegstaand vastgoed. Functies met zicht op lucratieve cashflow bieden vastgoedeigenaren kans hun huidige leegstand en verliezen te reduceren. Een toevoeging van een mix van aantrekkelijke functies wordt gevolgd door meer belevingswaarde en een

langere verblijfsduur. Hierdoor zal men meer in het centrum besteden en ontwikkelt zich langzaam een vitalere binnenstad.

De volgende functies zijn naar aanleiding van de workshop en/of diverse gesprekken concreet geworden en worden momenteel actief begeleid in hun ontwikkeling. De begeleiding vindt op meerdere onderdelen plaats afhankelijk van de behoefte van het initiatief en gericht op het realiseren van het initiatief. Walas Concepts en Vitamine E gaan diverse trainingen aanbieden om het ondernemerschap te stimuleren of te faciliteren. Er is hierbij de onder andere samenwerking gezocht met de Kamer van Koophandel. De trainingen gaan onder meer over validatie van het ondernemersplan, strategie, communicatie etc. Vitamine E zet daarnaast sterk in op het financieerbaar maken van de diverse initiatieven. Er wordt nadrukkelijk de samenwerking gezocht met banken, Oost NV en kamer van Koophandel.

Doe-huis

Het initiatief met de werknaam 'Doehuis' is een startup van twee mensen met ruime ervaring en expertise in schilderkunst, mode ontwerp, oude ambachten en grafische vormgeving. Het Doe-huis is een laagdrempelige stadswerkplaats waar men diverse professionele materialen en machines tot de beschikking heeft om hun vak dan wel hobby kunnen uitoefenen en talent kunnen ontwikkelen. Vitamine E werkt met hen samen in de ontwikkeling van de business case en concretisering van verdienmodellen. Dit doen wij op basis van concepten die wij in binnen en buitenland hebben gezien. Met het Doe-huis streven wij naar een plaats rondom de plek C of het Maandereind.

24

Urban arts / community arts

Community arts (werknaam) is een initiatief en samenwerking van twee kunstenaars, mogelijk haken er meer aan. Community arts is samengekomen in de workshop Vitamine Exchange en is een galerie atelier waar kunst centraal staat en diverse aanvullende activiteiten plaatsvinden zoals workshops en lessen. Community arts maakt kunst interessant en laagdrempelig voor alle doelgroepen en zet kunst in als middel voor community building. Er zal een groot aantal vormen van kunst en creativiteit worden ontwikkeld zoals schilderkunst, muziek, fotografie en digitale vormen van creativiteit. Vitamine E werkt samen met Community arts voor de ontwikkeling van de business case. Dit initiatief bevindt zich in een vergevorderd stadium en getracht wordt om hen op korte termijn te laten openen. De locatie zal afhangen van de medewerking van vastgoedeigenaren maar gestreefd wordt naar een locatie rondom E of het Maandereind.

Popschool

De Edese Popschool is groeiende en daarom op zoek naar nieuwe ruimte. De Popschool wil zich profileren als broedplaats voor jong talent op gebied van (pop)muziek en wil zich actief inzetten voor een scala aan activiteiten die een aanvulling bieden op een levendig straatbeeld. De zoektocht naar een goede locatie die een bijdrage levert aan het centrum van Ede is ingezet. Er zijn diverse partijen in en buiten Ede actief voor het plaatsen van de

Popschool. Wij beschouwen dit al een goed voorbeeld van een onderneming die een bijdrage leveren aan de attractiviteit van Ede-centrum. Zij hebben een zelfstandige aantrekkingskracht door de week heen. Zij zouden dus een goede toevoeging zijn voor Ede-centrum. Daarbij organiseren zij diverse evenementen die de straatbeleving verbeteren. Vitamine E is geregeld in gesprek met de Popschool om hen ergens in Ede-centrum een plek te laten vinden. Dit blijkt tot op heden een niet eenvoudige opgave omdat dit soort voorzieningen niet de hoofdprijs kunnen betalen. Een voorkeursplek voor deze voorziening zou de Doelenstraat zijn. Tot op heden zijn hier nog geen mogelijkheden ontstaan om serieus hierop in te zetten.

Vershal

De Vershal (werknaam) biedt verse producten uit de omgeving van hoge kwaliteit. Dit wordt aangevuld met dagelijkse producten. In de Vershal draait alles om beleven en eten. Deze partij heeft veel ruimte nodig maar gaan een aantrekkende werking kennen van Ede en omgeving. Vitamine E is in gesprek met hen waarbij er diverse opties in en rond het centrum besproken worden. In het kerngebied zijn op dit moment geen objecten inclusief parkeren te organiseren die aan de wensen van de Vershal voldoen.

Studenten Sociëteit

De studentenvereniging NSEde is op zoek naar een pand in de binnenstad voor de vestiging van een studentensociëteit. De sociëteit kan een sterke bijdrage leveren aan de dynamiek in het centrum van Ede centrum. Er zijn meerdere partijen die hen proberen te huisvesten. Vitamine E is ervan overtuigd dat een studentencentrum een duidelijke meerwaarde kan bieden voor de beleving op straat. Deze voorziening brengt jongeren buiten de weekenden om naar het centrum. Een goede inpassing in het stedelijk weefsel is van belang om maximaal rendement uit deze mogelijkheid te halen. Vitamine E volgt de ontwikkelingen rondom de plaatsing en zal waar mogelijk adviseren.

De bovenstaande functies kennen een semi-permanent karakter bij de invulling van een strategische objecten in het centrum van Ede. De navolgende initiatieven zijn van tijdelijke aard die vooral gericht zijn op de activatie van gebieden en de creatie van passantenstromen op bepaalde plekken.

Pop up restaurant

Het pop up restaurant (werknaam) is een initiatief van een lokale ondernemer dat naadloos aansluit op de visie 'Ede gaat voor Food'. Het pop up restaurant is tijdelijk van aard en verkoopt met name gerechten van eerlijke producten. Vitamine E heeft samen met de ondernemer een businessplan ontwikkeld en we zijn nu op zoek naar de juiste periode en locatie. Het zal waarschijnlijk gaan plaatsvinden in de maanden februari of maart voor een periode van enkele weken of enkele weekenden. De locatie zal zich richten op de Doelenstraat of het Maandereind.

De bovengenoemde functies en activiteiten zijn allemaal gebaseerd op energieke ondernemers en concrete business cases.

De bovengenoemde functies en activiteiten zijn allemaal gebaseerd op energieke ondernemers en concrete business cases.

Uit de 'Pomphuisessies' zijn zeer veel initiatieven gekomen van inwoners en ondernemers. Dit zijn waardevolle ideeën die een bijdrage kunnen leveren. Vitamine E zal als mogelijk verbindingen smeden om enkele onderdelen van suggesties mogelijk te maken. Belangrijk hierbij dat het draait om de functionele activiteit en niet om het fysieke middel.

3.3 Transitielijn 3: Levendig straatbeeld

Zoals eerder genoemd valt in het dagelijkse straatbeeld op dat er grote aantallen fietsen voor de winkels, op niet strategische plekken, geparkeerd staan. Mensen wandelen in hoog tempo door de straten en dragen weinig tot geen tassen met aankopen uit omliggende winkels.

Uit dit straatbeeld kunnen we concluderen dat men vooral naar het centrum gaat voor een snelle boodschap en eventueel een extra aankoop in een van de omliggende winkels. Omdat er geen rondje dan wel achtje langs de interessante winkels gelopen kan worden, is er geen strategische plek om de fiets te plaatsen dan voor de winkel waar men besloten heeft naar toe te gaan.



Activiteiten en evenementen leveren een positieve bijdrage aan hoe men een stad beleeft. Door strategisch te programmeren en te positioneren kunnen looproutes worden gestimuleerd en kan in straten met weinig 'reuring' een grotere passantenstroom ontstaan. Vitamine E bekijkt de mogelijkheden voor een scala aan activiteiten die een aanvulling kunnen bieden op het levendige straatbeeld en bekijkt de mogelijkheden om bestaande evenementen te ondersteunen in verbetering. Activiteiten met een hoge belevingswaarde laten een positieve indruk achter, die langer in het geheugen blijft hangen. Ze overtreffen de verwachting. Men zal dan eerder naar het centrum terugkeren. Bovendien kan door de stopkracht van straatactiviteiten de verblijfsduur significant worden verlengd en zal het uitgavenpatroon in Ede Centrum stijgen.

Vitamine E initieert en ondersteunt evenementen en activiteiten die hieraan een bijdrage leveren. In samenwerking met lokale ondernemers en bewoners zijn de volgende initiatieven ontstaan:

Straatartiesten contest

Vitamine E en de Edese Popschool willen gaan samenwerken om een aanvullend aanbod op het levendige straatbeeld te creëren. Naast een hoop goede en zeer kansrijke ideeën die bij de Popschool spelen, zet Vitamine E zich in eerste instantie in voor een straatartiesten contest.

Jong talent dat haar kwaliteiten wil ontplooiën en wil inzetten voor een levendig straatbeeld mag hieraan deelnemen. De jury bestaat uit Edenaars. De Edenaar kiest zijn eigen straatartiest die gedurende een jaar op strategische plaatsen geprogrammeerd wordt. Naast het doel om hiermee meer belevingswaarde in het centrum te creëren en de verblijfsduur te verlengen, dient de straatartiesten contest het doel om passantenstromen te sturen zodat ook rustige straten hun meer leven krijgen. De eerste voorrondes zullen in het voorjaar plaatsvinden.

Knapzakwandeling

Stichting Binnenstadsmanagement, ondernemers en winkeliers van Ede Centrum organiseren samen met Vitamine E een speurtocht voor kinderen. Samen met de ouders bezoeken de kinderen aan de hand van vragen verschillende winkels waar de kinderen een presentje krijgen voor in de knapzak. Echter ligt het primaire doel niet bij de kinderen, maar bij de ouders.

27

Doel is om middels een ludieke evenementen op verschillende momenten in het jaar meer klanten de winkels in te krijgen en een impuls te geven aan het ondernemersklimaat. De knapzakwandeling is hier een voorbeeld van. De ouder die met het kind de winkel bezoekt is een potentiële klant van de winkelier. Het bezoek geeft de winkelier de kans zijn omzet te verhogen en klanten te binden. Samen met Stichting Binnenstadmanagement is gekozen om de eerste twee knapzakwandelingen te laten plaatsvinden op een woensdag en zaterdag in het voorjaar.

Art route

Art route is een samenwerking tussen verschillende creatieve en kunstzinnige ondernemers die kunst en cultuur willen inzetten om meer beleving te creëren in het stadshart van Ede. Men wil kunst en cultuur meer onderdeel laten uitmaken van het dagelijkse straatbeeld van Ede centrum. Vitamine E werkt samen met het Kunstkabinet om op drie momenten in 2014 Ede centrum te laten zien Edese kunstenaars allemaal kunnen. Dit zullen twee momenten voor de zomervakantie zijn en een moment na de zomervakantie. Vitamine E zet in om diverse lege winkels in het kernwinkelgebied voor een tijdelijke periode weer een bijzondere invulling te geven.

In ontwikkeling: StreetfoodArt-Parade

Walas is met diverse bijzondere ondernemers uit de regio en uit het hele land bezig om een Parade te ontwikkelen voor steden, waarbij een combinatie van artiesten, local food en streetfood en andere bijzonder activiteiten tegelijk worden aangeboden. Deze kunnen op een aantal dagen in het jaar worden gepland. Met de ondernemers wordt nu Ede geïnventariseerd als pilot-stad.

Versmarkten

Binnen Ede zijn er diverse initiatieven bezig met het organiseren van een lokale/versmarkt. Vitamine E ziet hier grote potentie in en heeft in samenwerking met diverse andere de eerste stappen gezet in het opzetten van een versmarkt. Door de hoeveelheid aan initiatieven onderzoeken wij op dit moment welke mogelijkheden er zijn om de krachten te bundelen. Het doel is om in 2014 te starten met een versmarkt met een strategische inzet in het kernwinkelgebied. De versmarkt moet zorgen voor beleving, stopkracht en voedselbewustzijn.

Platteland in de etalage

Een mooi initiatief om het buitengebied bij het centrum te betrekken is het project 'platteland in de etalage'. Binnen dit initiatief worden producten uit het buitengebied in etalages geplaatst. Dit levert bijzondere en dynamische etalages op die bijdragen in de beleving van Ede als food-stad en geeft stopkracht doordat bezoekers worden geprikkeld door zaken die ze niet direct herkennen. Vitamine E werkt samen met Platteland in de etalage om op strategische plaatsen in het centrum etalages in te richten.

28

Bovenstaande ideeën zullen worden opgenomen in een evenementenkalender en zullen worden gepland op momenten waarop momenteel weinig tot geen concurrerend aanbod is. Er zal gestreefd worden naar een jaarkalender waarop vrijwel ieder weekend activiteiten plaatsvinden die bij de Edenaren in de smaak vallen. Draagvlak kan alleen gerealiseerd worden wanneer dit Bottom-up, community based en geleidelijk georganiseerd wordt. De rol van Vitamine E hierin is met name stimuleren en ondersteunen en begeleiden van ideeën en initiatieven uit de bevolking. Ons doel hierbij is initiatieven daadwerkelijk van de grond te krijgen.

Er zijn naast de genoemde partijen veel gesprekken geweest met aankomende ondernemers die een zogenaamd equity-gap hebben. Transitielijn 4 zet in op het sluiten van de equity-gap.

3.3 Transitielijn 4: Revolving funds

Het huidige economische klimaat zorgt voor beperkte financieringsmogelijkheden van MKB bedrijven, het zogenaamde equity-gap. Door de beperkte financiering is het starten van een nieuwe onderneming maar op zeer beperkte schaal mogelijk.

Lokale ondernemers leveren een zeer sterke bijdrage aan het onderscheidend vermogen van het centrum van Ede. Nieuwe startende lokale ondernemers brengen nieuwe energie naar de stad en verzorgen voor een verdere ontwikkeling van het onderscheidende vermogen. Het creëren van onderscheidend vermogen is van groot belang voor de toekomst van de binnenstad van Ede. Dit maakt het van groot belang om het financieringsprobleem op te pakken.

De risico profielen van startende ondernemers of groeiende ondernemers is behoorlijk hoog. Banken zijn op dit moment niet bereid of tegen riante vergoedingen om dergelijke leningen te verstrekken. (I) Vitamine E geadviseerd om dit te ondervangen door een circulair fonds op te richten. Dit fonds is een samenwerking tussen de gemeente en een of meerdere banken. Zij allen participeren gezamenlijk in een fonds. Dit fonds kan leningen verstrekken aan lokale ondernemers die een bijdrage leveren aan het centrum van Ede. De beide partners beslissen welke initiatieven een lening krijgen uit het fonds. De vorm van een lening ipv subsidie zorgt ervoor dat herhaaldelijk initiatieven kunnen worden erkent een opstart lening.

29

De participatie van de gemeente hierin is dat de inleg is bedoeld als risicobuffer voor de banken zodat het mogelijk wordt om de rentepercentages laag te houden.

3.4 Transitielijn 5: Communicatie en zichtbaarheid

Vitamine E heeft de afgelopen periode geopereerd vanuit Cultura. Het doel is om Vitamine E in de aankomende periode dichterbij de Edenaren en Edese ondernemers te brengen. Wij zullen zelf in het straatbeeld zichtbaar worden door als kwartiermakers ruimtes in te nemen.

De afgelopen periode is de website en twitter online gekomen. Deze instrumenten worden veelvuldig gebruikt als communicatiemiddel. Wij zetten niet in op grote campagnes maar kiezen voor de geleidelijke weg. Door activiteiten te organiseren en resultaten te laten zien zullen wij naambekendheid genereren.

De afgelopen periode is er op diverse vlakken contacten geweest met City-marketing en Binnenstadsmanagement. In de toekomst zal dit zich verder vormgeven, waarbij het voor Walas en Vitamine E van belang is om de integrale strategie te volgen, zoals die hiervoor uitgebreid is omschreven, en dus niet om de al lopende ideeën en initiatieven in de pure uitvoering te ondersteunen. Wij zullen blijven inzetten op de prettige samenwerking met

deze beide partijen maar kiezen wel voor de inzet op de doelen die wij in onze aanbieding en in deze tussenrapportage hebben geformuleerd.

