



VITALITEITSBENCHMARK CENTRUMGEBIEDEN 2019

*Zicht op de economische vitaliteit
van de 100 grootste centrumgebieden*

adviseurs
mobiliteit
**Goudappel
Coffeng**

Vitaliteitsbenchmark Centrumgebieden 2019

Over ons Goudappel Coffeng BV is het oudste en grootste adviesbureau op het gebied van mobiliteit en ruimte van Nederland, waaronder ruimtelijke economie en locatieontwikkeling. Ruim 200 hoogopgeleide experts verbeteren de leefomgeving met hun mobiliteitskennis. Hierdoor dragen wij aantoonbaar bij aan een duurzame, vitale en aantrekkelijke samenleving.

Goudappel Coffeng is onderdeel van de Goudappel Groep. Wij werken vanuit Amsterdam, Den Haag, Deventer, Eindhoven en Leeuwarden en via partners in het buitenland.

Datum publicatie 4 juni 2019

Auteurs Tim van Huffelen, tvhuffelen@goudappel.nl, 06-50213577
Guido Scheerder, gscheerder@goudappel.nl, 06-42990714
Karin de Regt, kdregt@goudappel.nl, 06-11714055
Simon Bleijenberg, sbleijenberg@goudappel.nl, 06-11253159

© Copyright Goudappel Coffeng *Niets uit deze rapportage mag worden overgenomen zonder bronvermelding. Aan de inhoud van de rapportage kunnen geen rechten worden ontleend. Eventuele recht-hebbenden op gebruikt beeldmateriaal dienen contact op te nemen met de uitgever.*



Inhoudsopgave

1. Derde benchmark op rij	5
2. De resultaten	7
3. Aanbevelingen	13
Bijlage 1: Onderzoeksverantwoording	16
Bijlage 2: Over de auteurs	17

DE PASSAGE

A wide-angle photograph of a busy pedestrian street in Amsterdam, known as De Passage. The street is paved with light-colored cobblestones and is filled with people walking in both directions. On the left side, there are historic buildings with red brick facades and white stone accents. A large sign above the entrance of one of the buildings reads "DE PASSAGE" in gold letters. To the right, there are modern storefronts, including one with a large glass window and a sign that says "NE". The street is lined with warm yellow streetlights, and there are several signs, including a blue pedestrian crossing sign and a "ZONE" sign. The overall atmosphere is lively and urban.

1.

Derde benchmark op rij

Trends zetten door

In de Vitaliteitsbenchmark Centrumgebieden meten we hoe de 100 grootste centrumgebieden van Nederland ervoor staan. Wij baseren ons daarbij op 20 objectief gemeten indicatoren. Sinds de eerste benchmark in 2015 zien we in veel steden een positieve ontwikkeling. Zo is de leegstand in de meeste centra afgenomen. Vooral door de herinvulling van leegstaande panden met horeca. Tegelijkertijd zien we dat het winkelaanbod afneemt, veroorzaakt door de nog steeds toenemende aankopen via internet. Waar winkels altijd de grootste publiekstrekker zijn geweest, moeten de centrumgebieden nu op zoek naar andere manieren om publiek te trekken.

Basis op orde

Op 'jacht' naar bezoekers zijn veel centrumgebieden op zoek naar het 'eigen DNA' en zetten vol in op beleving. Dat is prima. Maar het begint met een goede basis: een makkelijk bereikbaar centrum dat schoon, netjes en veilig is en waar het prettig verblijven is. Centra die in de benchmark goed scoren, hebben de basis op orde. Dit zijn bijvoorbeeld de centra van Leiden, Sneek, Middelburg, Kampen en Woerden. Deze centra hebben een sterke eigen identiteit maar zijn ook goed bereikbaar via verschillende vervoerswijzen en kennen een prima ruimtelijke kwaliteit.

Heb lef en laat dit zien

Een vergelijking door de jaren heen laat eveneens zien dat doeltreffende citymarketing zijn vruchten afwerpt. Zo werkt Eindhoven gericht aan de versterking en marketing van haar centrum. Dit leidt niet alleen tot internationale marketingprijzen voor Eindhoven als bestemming voor citytrips, maar we zien ook dat het centrum in de Vitaliteitsbenchmark steeds verder klimt in het klassement. Een ander voorbeeld is Beverwijk. Een gemeente die hard aan de slag is om het centrum aantrekkelijker te maken, maar tegelijkertijd ook zorgt voor een sterk merk en de weg omhoog vindt in de benchmark. Met lef, doorzettingsvermogen en samenwerking is voor elk centrum winst te behalen.



2.

De resultaten

HET VITALITEITSPROFIEL VAN DE CENTRA GEEFT DE GEMEENTE, ONDERNEMERSVERENIGING, CENTRUMMANAGER EN VAST-GOEDEIGENAAR INZICHT IN DE WIJZE WAAROP DE CENTRA GOED OF SLECHT SCOREN. EN OP WELKE ASPECTEN GEZAMENLIJK INGESPEELD KAN WORDEN OM HET CENTRUM VITALER TE MAKEN.

Tool om eenvoudig te vergelijken

In deze kernrapportage vatten we de resultaten samen in heldere kaarten. Daarbij geldt: hoe groener, hoe vitaler. De kaarten zijn onderverdeeld in drie categorieën voor wat betreft de omvang van het winkelaanbod: binnensteden, grote centrumgebieden en middelgrote centrumgebieden. Behalve deze rapportage is de score per centrumgebied per indicator via een [digitale tool \(klik\)](#) direct te zien.

Scores op basis van feitelijke data

De score is gebaseerd op 20 indicatoren, in vier categorieën (zie figuur 1). In de benchmark 2019 is een verdere kwaliteits-slag doorgevoerd. De categorieën en indicatoren zijn hetzelfde gebleven, waarbij de data alleen nog op objectieve meetgegevens zijn gebaseerd. Alle onderliggende data is geactualiseerd, waarbij voor de autobereikbaarheid van nieuwe databronnen gebruik is gemaakt. Per centrum is bepaald hoe de vertraging van en naar het centrumgebied is gedurende zaterdagmiddagen in 2018 in vergelijking met een optimale doorstroming.

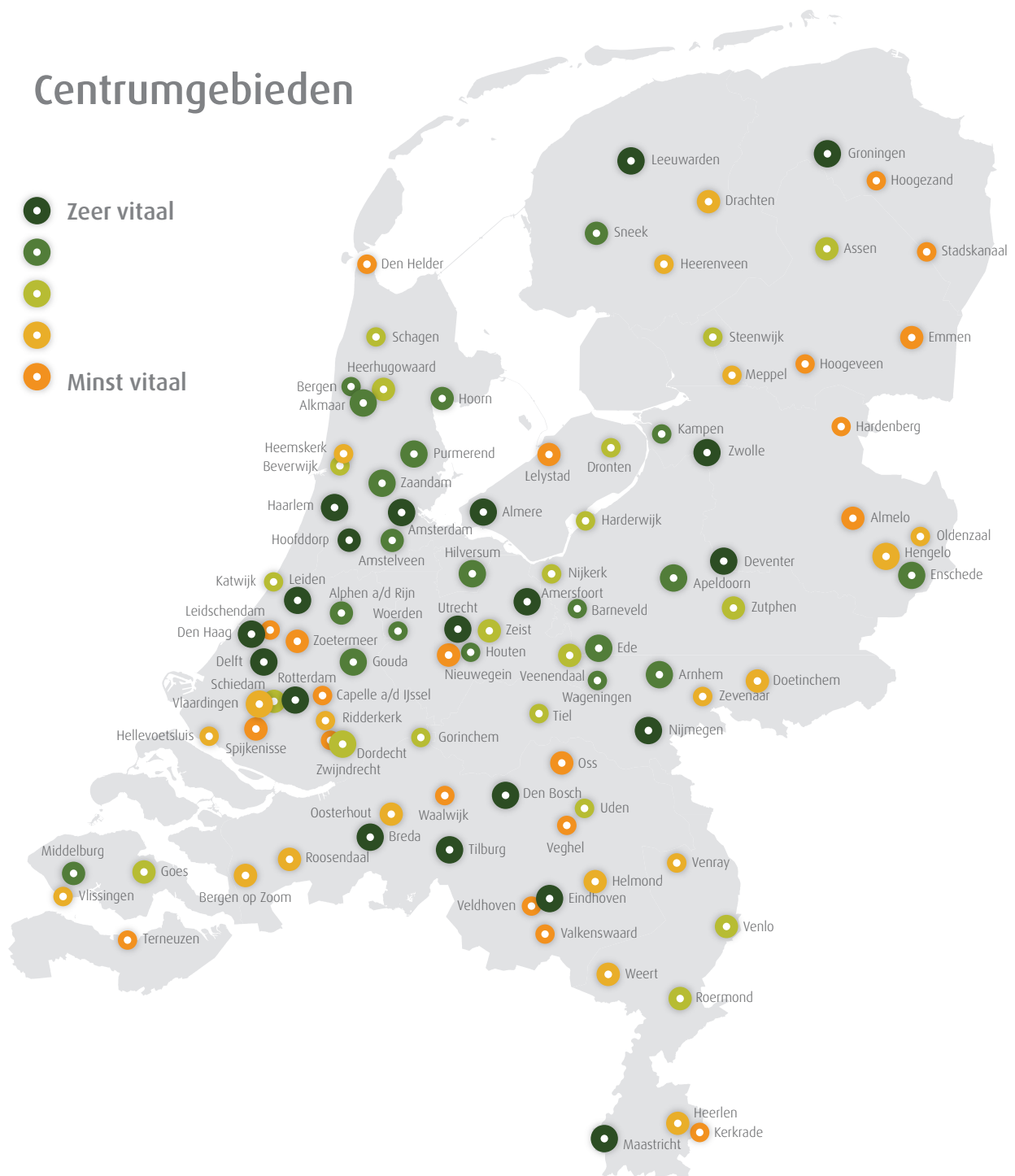


Figuur 1: Indicatoren per categorie voor de Vitaliteitsbenchmark Centrumgebieden 2019

Groot verschil in ontwikkeling

Figuur 2 geeft de volledige resultaten weer van de Vitaliteitsbenchmark Centrumgebieden 2019. We zien dat de lijn uit 2015 en 2017 zich in 2019 doortrekt.

In de figuren 3 t/m 5 zijn de resultaten uitgesplitst naar type centrum en zijn net als in 2017 de volgende categorieën onderscheiden: binnensteden, grote centrumgebieden en middelgrote centrumgebieden.



Figuur 2: Resultaten Vitaliteitsbenchmark Centrumgebieden 2019: hoe groener, hoe vitaler!

Binnensteden



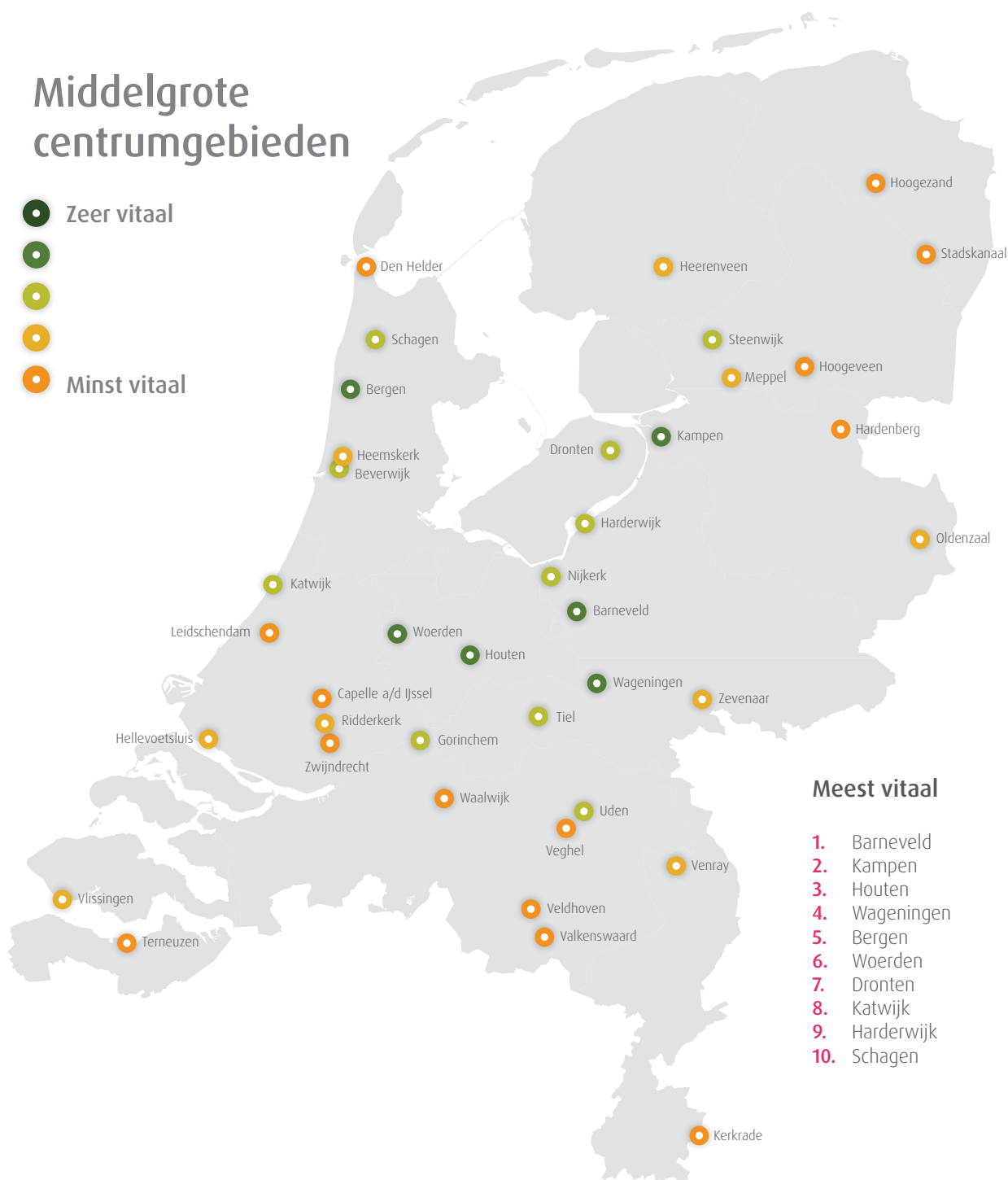
Figuur 3: Resultaten binnensteden Vitaliteitsbenchmark Centrumgebieden 2019

Binnensteden

De grote binnensteden doen het steeds beter, terwijl vooral de middelgrote centrumgebieden het moeilijk hebben. Amsterdam behoudt de koppositie, gevolgd door Utrecht, Den Haag en Rotterdam. Eindhoven en Maastricht stijgen fors. In Maastricht heeft de aanleg van de tunnel onder het centrum gezorgd voor een impuls van de autobereikbaarheid en verblijfskwaliteit, terwijl Eindhoven over de volle breedte in opmars is.

Bij de grote centrumgebieden blijft Hoofddorp zich positief onderscheiden en zien we ook steden als Amstelveen en Alphen aan den Rijn die relatief goed scoren. Hoofddorp en Amstelveen kennen een verhoudingsgewijs omvangrijk en compleet voorzieningenniveau, terwijl Alphen aan den Rijn verbeterd is op compactheid en het fietsgebruik. Opvallend is dat de grote centrumgebieden het wél moeilijk hebben. Veel van deze steden zakken weg in de benchmark, het wordt voor deze tussencategorie steeds moeilijker om zich te blijven onderscheiden.





Figuur 5: Resultaten middelgrote centrumgebieden Vitaliteitsbenchmark Centrumgebieden 2019

Middelgrote centrumgebieden

Bij de middelgrote centrumgebieden vallen Barneveld, Kampen en Houten in positieve zin op. Vooral Kampen maakt een sprong doordat het voorzieningenaanbod steeds gedifferentieerder is geworden en daarmee de gevoeligheid voor online bestedingen is afgenomen. Ook Zwijndrecht verbeterde zich; in het winkelcentrum is de leegstand in korte tijd fors afgenomen.



3.

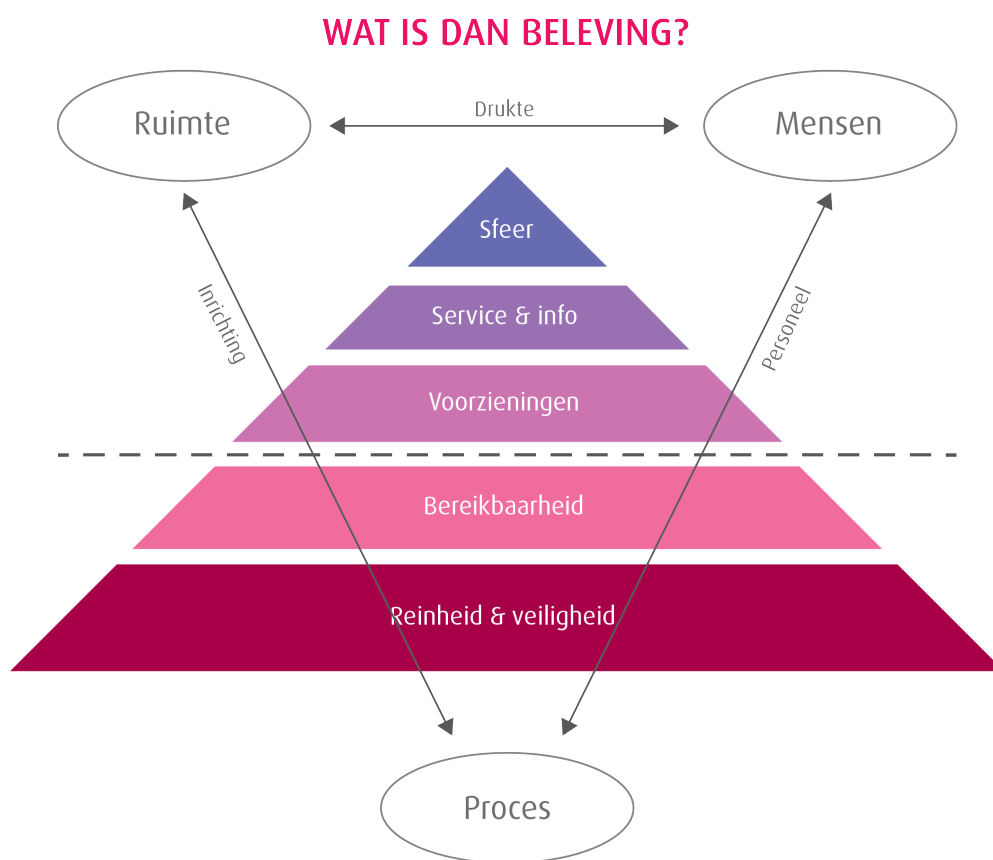
Aanbevelingen

WE ZIEN DAT GEMEENTEN HARD WERKEN AAN DE KWALITEIT VAN HET CENTRUM. MET RESULTAAT. IN VEEL CENTRA IS DE BEREIKBAARHEID VERBETERD, DE OPENBARE RUIMTE AANTREKKELIJKER GEWORDEN EN DE LEEGSTAND AFGENOMEN. MAAR HOE ZORGEN WE ERVOOR DAT DEZE POSITIEVE ONTWIKKELING ZICH DOORZET?

Beleving maakt het verschil

De Vitaliteitsbenchmark Centrumgebieden is gebaseerd op feitelijke data. Het is goed mogelijk dat deze data laat zien dat een centrum goed scoort, maar mensen dit toch anders beleven. De bereikbaarheid is goed, maar de beleving bij de bezoekers is anders. Bijvoorbeeld omdat op zaterdagmiddag bij de veelgebruikte parkeergarage een wachtrij staat. Of de ruimtelijke kwaliteit scoort op basis van objectieve data goed, maar wordt als matig beleefd vanwege het materiaal van het straatmeubilair.

Inzicht in de beleving van de bezoekers is daarom waardevol. Zeker waar de beleving en de objectieve data uiteenlopen. Het maakt het mogelijk om gericht te investeren, met een hoog rendement. Vervanging van het straatmeubilair hoeft bijvoorbeeld niet de wereld te kosten, maar kan in de beleving een wereld van verschil maken. Uiteindelijk gaat het om een combinatie van een goede basis én prettige beleving. Die bepaalt of mensen graag naar een centrum gaan en nog een keer terugkomen.



Figuur 6: Beleving centrumgebied (Bron: Meet4Research en Goudappel Coffeng)

Benut de waarde van de openbare ruimte

De ruimtelijke kwaliteit bepaalt hoe bezoekers hun omgeving beleven; of de ruimte een prettig gevoel geeft. We zien dat de economische waarde van een binnenstad en een hoge kwaliteit van de openbare ruimte elkaar versterken, juist in een periode waarin online winkelen enorm populair is. Zo weet een aantrekkelijke openbare ruimte de bezoekers langer te boeien. Vaak bijt dit met de aanwezige verkeersfunctie. Daarom is per centrumgebied een goede afweging nodig tussen verkeer- en verblijfsruimte, omdat de menselijke maat steeds belangrijker wordt. We zien een toename in de omzet van winkels waar de omgeving aantrekkelijker wordt om te verblijven en een positief effect heeft op de leegstand, huurprijzen en vastgoedwaardes.

Zet nu al in op Smart Mobility

Mobiliteit verandert. Daarom is het belangrijk eerst inzicht te hebben in de huidige verkeerssituatie en toekomstige mobiliteitsbehoefte. Big data is een belangrijk instrument. In een stad waar veel regionale bezoekers komen is het bijvoorbeeld kansrijk om elektrische fietsen en speed pedelecs meer de ruimte te geven en specifieke voorzieningen hiervoor beschikbaar te hebben. Tegelijkertijd kan de ontwikkeling van deelauto's en zelfrijdende auto's de vraag naar parkeerplaatsen verminderen. Een mogelijke afname van de parkeervraag biedt ruimte voor andere functies en een versterking van de kwaliteit van het verblijfsgebied. In welke mate dit het geval is, hangt sterk af van de lokale situatie. Voor alle centra is het van belang om een goed inzicht te hebben in het huidige profiel, de bezoeker, de bijbehorende mobiliteitsvraag en de verandering richting de toekomst hierin. Wat is realistisch en kansrijk om op in te zetten? Maatwerk met Smart Mobility is nodig. Ons advies: zet in op technologische ontwikkelingen die het toekomstbeeld ondersteunen en aansluiten bij de wensen van bezoekers en bewoners.

Alleen ga je sneller, maar samen kom je verder

Werken aan de vitaliteit van een centrumgebied is een continu proces met veel stakeholders. In dit proces is een goede samenwerking tussen de 'gouden' driehoek een eerste vereiste: ondernemers – vastgoedeigenaren – overheid. Daarbij is het van belang om oog te blijven houden voor de wensen van de bezoekers. Monitoring van de waardering en beleving van het centrum en de wensen van de bezoeker, helpt de goede richting te bepalen voor de versterking van de vitaliteit.

*Onze kijk
op nieuwe
mobiliteit*





Bijlage 1: Onderzoeksverantwoording

De 'Vitaliteitsbenchmark Centrumgebieden 2019' is een eigen initiatief van Goudappel Coffeng en is een geactualiseerde versie van de edities in 2015 en 2017. Het onderzoeksrapport is op hoofdlijnen publiek beschikbaar. Ditzelfde geldt voor de online tool, waarin resultaten op hoofdlijnen vergelijkbaar zijn. Het vitaliteitsprofiel in zijn volledige detail is louter beschikbaar voor directbetrokkenen, zoals de betreffende gemeente of centrummanager. Het doel van het onderzoek is tweeledig:

- Intern: het verkrijgen van een vergelijkingskader om te gebruiken in de oriëntatiefase.
- Extern: het bijdragen aan het bewustzijn van het multidisciplinaire karakter van de opgave.

20 indicatoren

In totaal zijn 20 indicatoren in beeld gebracht, geordend naar de vier categorieën demografie, ruimtelijke kwaliteit, voorzieningenaanbod en bereikbaarheid. De indicatoren zijn volledig gescoord op basis van databronnen en vergelijkbaar met voorgaande metingen. Ten opzichte van 2017 is de expert score op ruimtelijke kwaliteit en autobereikbaarheid geschrapt. Voor autobereikbaarheid is een nieuwe maat gerealiseerd: De gemiddelde snelheid van en naar het centrumgebied op zaterdagmiddagen ten opzichte van een optimale (nacht) doorstroming. Daarnaast zijn parkeertarieven als maat meegenomen.

Afbakening in drie typen centrumgebieden

De afbakening in drie typen centrumgebieden is gemaakt op basis van de omvang van de winkelcentra in vierkante meters winkelomvang in lijn met de definitie van Locatus, de dataleverancier op het gebied van winkelpanden. Dit betreft binnensteden, grote centrumgebieden (hoofdwinkelgebied groot) en middelgrote centrumgebieden (hoofdwinkelgebied klein).

Gebruikte databronnen/literatuur

- De vitaliteit van centrumgebieden meetbaar, Afstudeeronderzoek Joren Tijmenssen, Goudappel Coffeng, 2016.
- Onderzoek Verplaatsingsgedrag (OVIN), data 2002-2018
- Koopstromenonderzoek Randstad 2018, I&O Research & DTNP, 2018
- Nationaal Wegenbestand (NWB), april 2019
- Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), maart 2019
- CBS Leefbaarometer, 2018
- Diverse detailhandelsvisies en binnenstadsmonitoren van provincies, gemeenten en regio's
- Vitaliteitsbenchmark Centrumgebieden, Goudappel Coffeng, 2015 en 2017
- Nieuwe Mobiliteit, Hoe smart mobility kan bijdragen aan aantrekkelijke en bereikbare steden en regio, Goudappel Coffeng 2019
- Bewegen of stilstaan, Waardes van openbare ruimte in de stad, Ruimte en Wonen / Goudappel Coffeng 2018

Websites

- CBS Statline, maart 2019
- Benchmark Verkenner, Locatus Online, maart 2019
- www.ns.nl, stations en locaties, maart 2019
- www.platform31.nl, kennisdossier Vitale Binnensteden, maart 2019
- www.kso2018.nl, maart 2019
- www.retailinsinders.nl, maart 2019
- www.prettigparkeren.nl, april 2019
- alle gemeentewebsites

Bijlage 2: Over de auteurs

Ruimtelijke Economie bij Goudappel Coffeng

De adviseurs Ruimtelijke Economie houden zich sinds jaar en dag bezig met detailhandelonderzoek en werken behalve aan behoefteramingen en detailhandelsvisies vooral op het snijvlak van mobiliteit en economische vitaliteit. Wat betekent een verkeersingreep in een winkelgebied voor de consumentenstromen? In welke situaties kun je denken aan het afschaffen van parkeertarieven? Dit zijn voorbeelden van vragen waar onze adviseurs dagelijks aan werken.

De onderzoekers

Tim van Huffelen, tvhuffelen@goudappel.nl, 06-50213577



Tim van Huffelen is adviseur en projectmanager Ruimtelijke Economie & Locatieontwikkeling bij Goudappel Coffeng. Tim studeerde economie & geografie en leisure studies in Utrecht en Tilburg. Sinds 2007 werkt Tim bij Goudappel Coffeng aan vraagstukken op het snijvlak van detailhandel, mobiliteit, economie, parkeren en locatieontwikkeling. Tim trad tevens op als projectleider van het Koopstromenonderzoek Randstad 2016 en 2018 namens de opdrachtgevende provincies.

Guido Scheerder, gscheerder@goudappel.nl, 06-42990714



Guido Scheerder is opgeleid economisch geograaf aan de Katholieke Universiteit Nijmegen en werkt inmiddels ruim 25 jaar aan vraagstukken op het gebied van economische vitaliteit. De laatste jaren heeft Guido veel onderzoek gedaan naar de behoefte van consumenten op het gebied van parkeerbeleid in centrumgebieden. Tevens stelt Guido detailhandelsbeleid op en voert vele Laddertoetsen uit.

Karin de Regt, kdregt@goudappel.nl, 06-11714055



Karin de Regt studeerde Technische Bestuurskunde en Transport, Infrastructuur en Logistiek aan de TU Delft. Sinds 2016 werkt zij bij Goudappel Coffeng aan diverse studies, waarin data en het functioneren van centrumgebieden samenkomen. Karin werkte bijvoorbeeld aan de monitor detailhandel voor Noord-Holland en de gemeente Apeldoorn.

Simon Bleijenberg, sbleijenberg@goudappel.nl, 06-11253159



Simon Bleijenberg studeerde Economie en Ruimtelijke, Transport & Milieu Economie aan de Erasmus Universiteit en VU. In 2018 is Simon begonnen bij Goudappel Coffeng en richt zich op studies gerelateerd aan economische functies, logistiek, parkeren en locatieontwikkeling. Simon is actief om landelijke richtlijnen voor koopstromenonderzoek vanuit de Retailagenda op te stellen.

Goudappel Coffeng



Snipperlingsdijk 4 | 7417 BJ Deventer



De Ruyterkade 143 | 1011 AC Amsterdam

Anna van Buerenplein 46 | 2595 DA 's Gravenhage

Emmasingel 15 | 5611 AZ Eindhoven

F. HaverSchmidtwei 2 | 8914 BC Leeuwarden



+31(0) 570 666 222



Goudappel@goudappel.nl



www.goudappel.nl