



Centrumperspectief Helmond

Positie, ideeën & opgave

April 2016

Inhoud

1. De rapporten en geleerden: positie van het centrum
2. In gesprek met de raadsfracties
3. In gesprek met de stad
4. Opgave
5. Vervolg

Positie van Helmond en het centrum in bijzonder

Positie centrum Helmond in de regio

Helmond is **niet** hét winkelcentrum van de regio, aangezien de oriëntatie vanuit andere gemeenten op Helmondse winkels niet erg sterk is en Helmonders zelf relatief veel besteden buiten de eigen gemeente.*

Profiel E: Zwak en perifeer

Deze binnensteden zijn veruit het minst **historisch** van alle profielen en liggen allemaal (ver) buiten de Randstad. Ze hebben een **matig klantenpotentieel**. Het aantal inwoners in deze binnensteden groeit nauwelijks en op gemeentelijk en regionaal niveau wordt soms **krimp verwacht**. Een op de drie bewoners is boven de 65 en ten opzichte van de andere binnenstadprofielen zijn er weinig kinderen. Dit heeft vooralsnog niet geleid tot veel woningleegstand; die is nog steeds gemiddeld. De **economie is niet bepaald sterk** te noemen, het aantal banen daalt en de sectorstructuur is, net als in profiel D, relatief eenzijdig. De **winkelleegstand is** bijzonder hoog en de structurele winkelleegstand is het hoogst van alle profielen. Ook is de **filialisering** er het hoogst en de variëteit van branches het laagst. **

* Midsize.nl

** Rabobank: 'de economische kracht van Helmond'

*** PBL: 'De veerkrachtige binnenstad'

**** Centrummonitor Helmond 2015

Positie centrum Helmond in de regio

“De uitgangspositie van het centrum van een middelgrote stad is niet onverdeeld gunstig”*

Eindhoven is één van SOLIDE
BINNENSTEDEN MET EEN STERK
REGIONAAL VOORZIENEND KARAKTER
Waar een steeds sterkere
concentratie van de Retail
bestedingen
uit de regio terecht zal komen.***

* Midsize.nl

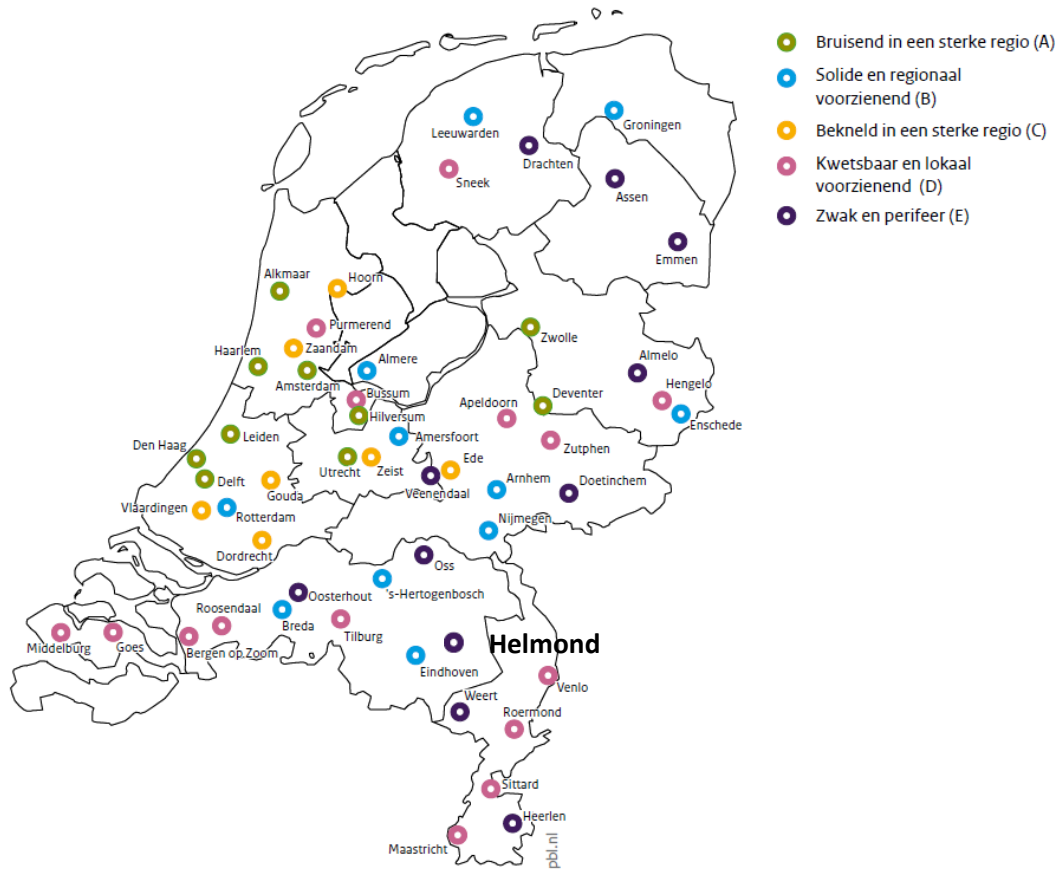
** Rabobank: ‘de economische kracht van Helmond’

*** PBL: ‘De veerkrachtige binnenstad’

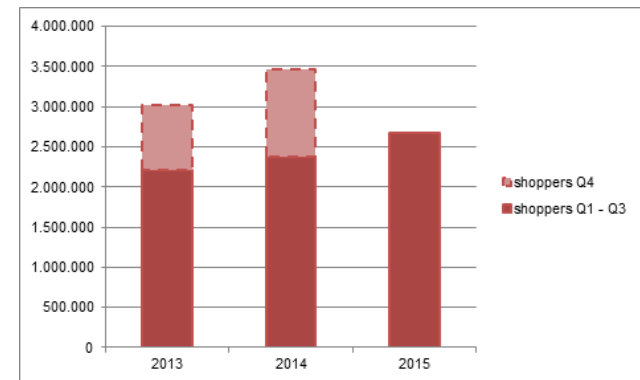
**** Centrummonitor Helmond 2015

Positie centrum Helmond in de regio

Figuur 1
Profielen van binnensteden



Toch is de centrumfunctie van Helmond voor De Peel boven die van Eindhoven nog zeker relevant: inwoners van De Peel geven ongeveer driemaal zoveel in Helmond uit als in Eindhoven. Voor de winkeliers in Helmond betekent dit dat 9% van hun omzet afkomstig is uit de overige Peel.** Aandeel Helmond Centrum in Peelregio: 17% (verk.p.) resp. 11% (w.v.o.)**



Aantal shoppers / bezoekers aan het centrum van Helmond neemt laatste jaren toe****

Bron: PBL

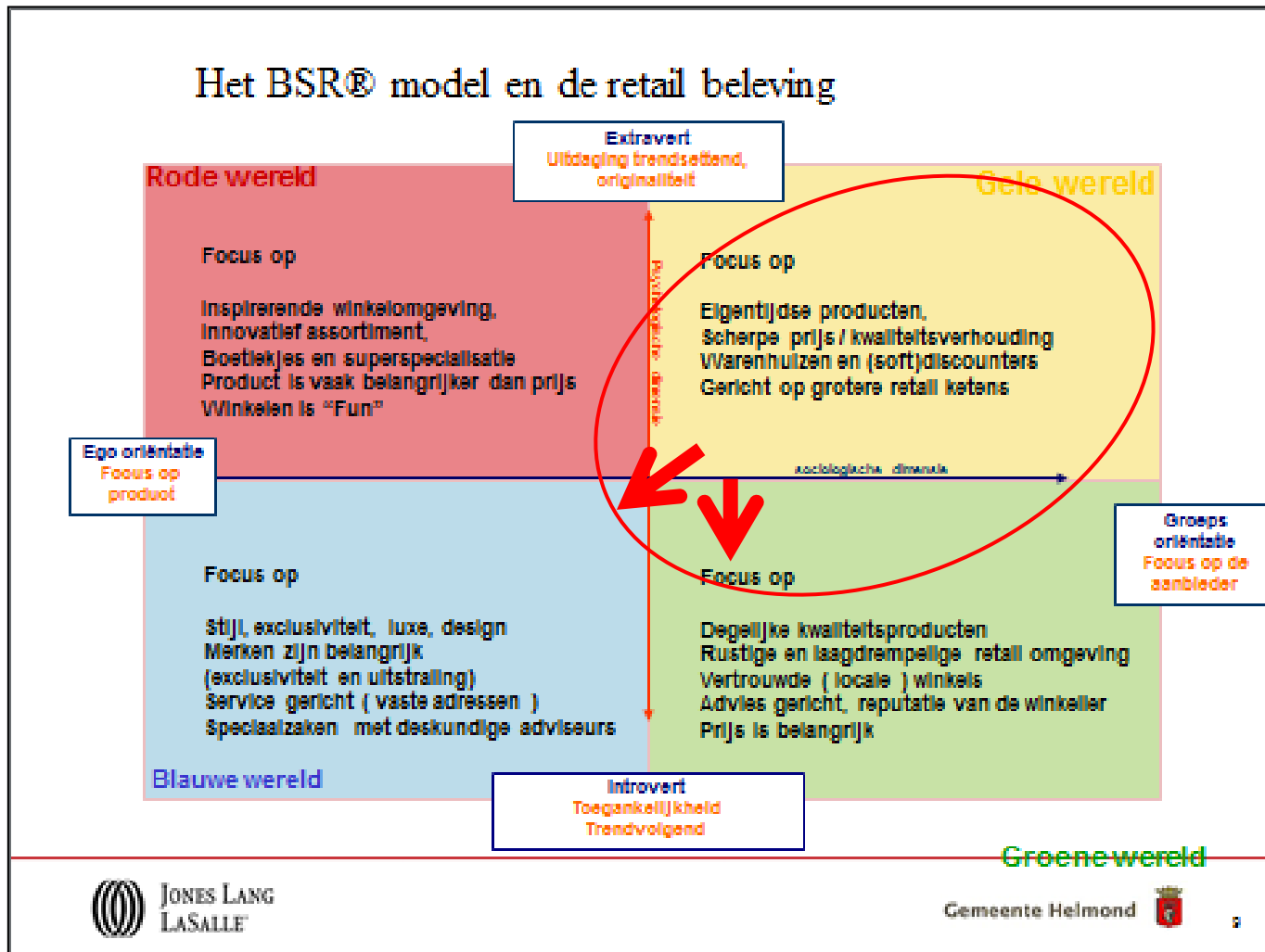
- * Midsize.nl
- ** Rabobank: 'de economische kracht van Helmond'
- *** PBL: 'De veerkrachtige binnenstad'
- **** Centrummonitor Helmond 2015

Waardering Centrum Helmond

| | 2000 | 2002 | 2004 | 2006 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2013 | 2015 |
|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| UW STADSCENTRUM: | | | | | | | | | | |
| - De aantrekkelijkheid van het stadscentrum in zijn algemeenheid | 6,1 | 6,4 | 6,3 | 6,8 | 6,9 | 7,0 | 7,1 | 7,0 | 6,9 | 6,9 |
| - De veiligheid in het stadscentrum in zijn algemeenheid* | **** | **** | **** | **** | **** | **** | 6,9 | 6,9 | 6,9 | 6,9 |
| | | | | | | | | | | |
| Bron: Inwonersenquêtes Helmond | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| **** Niet in de vragenlijst | | | | | | | | | | |

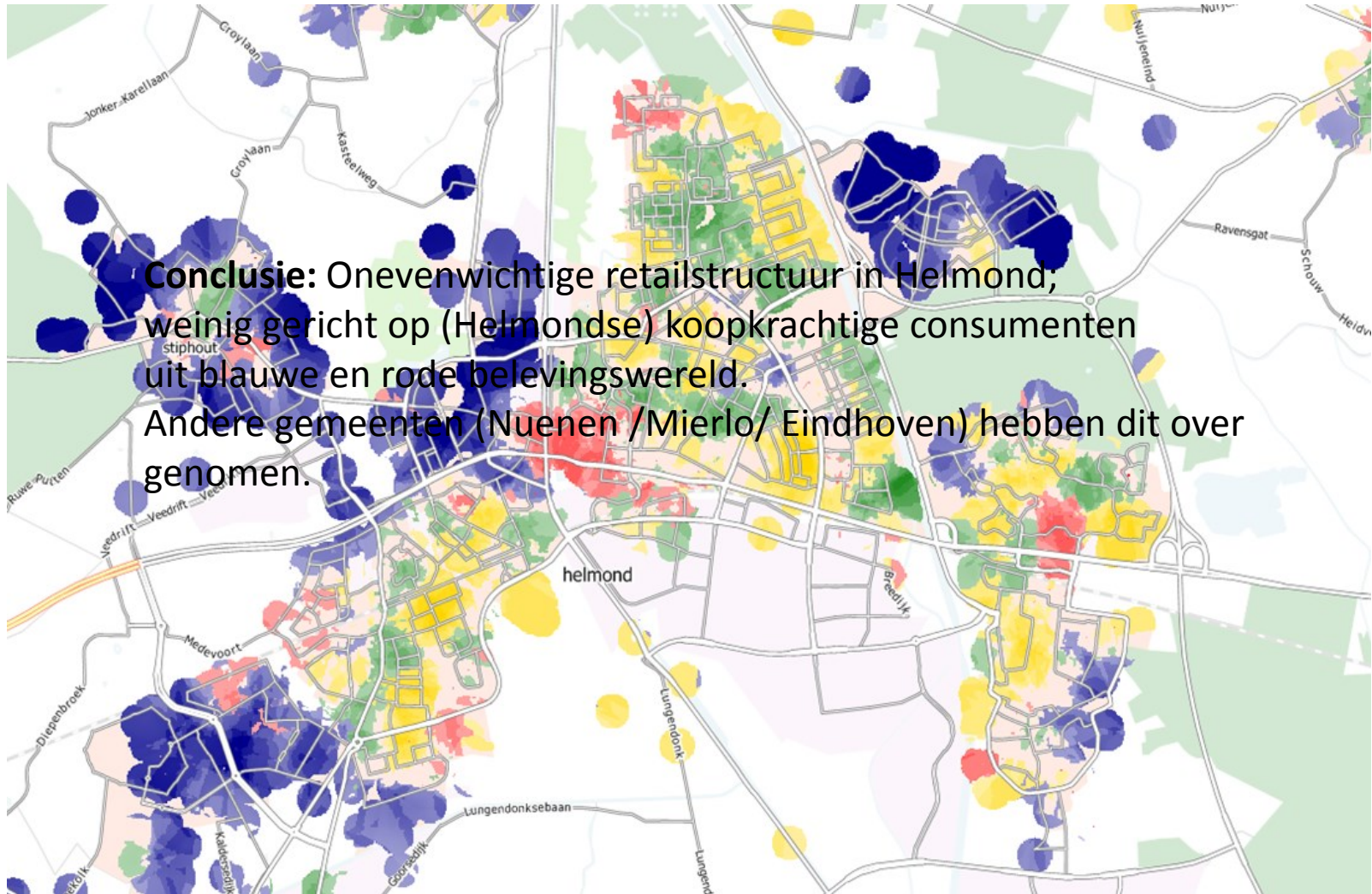
Waardering voor het Centrum vanaf 2005 gestegen; daarna vrij stabiel

Consumentenprofiel en de winkelbeleving



* Brand-Strategy-Research Model door Jones Lang LaSalle toegepast op retail beleving

Consumentenprofiel in Helmond en de regio



Beoordeling extern bureau

Sterkten:

- Compact en goed beloopbaar kernwinkelapparaat
- Pleinen en straten recent heringericht
- Groot aanbod mode
- Interessante culturele voorzieningen in/om centrum
- Kanaalzone met horeca/terrassen extra kwaliteit
- Steenweg (afwijkend profiel, andere doelgroepen)
- Goed lopende passage (Elzas Passage)
- Centrummanagement, voorloper in Brabant
- Ligging in economisch sterke regio

Zwakten:

- Uitgestrekt centrumgebied, met ruimtelijke barrières
- Weinig groen, m.u.v. omgeving Kasteel
- Relatief beperkt aanbod winkels, beperkte diversiteit
- Geen grote trekkers op gebied van detailhandel
- Beperkte toevloeiing koopkracht uit regio
- Relatief lage koopkrachtbinding eigen inwoners
- Enkele rafelranden aan kernwinkelgebied met leegstand
- Weinig inwoners in centrum, kleine dagelijkse sector
- Bescheiden omvang van horeca
- Culturele voorzieningen geïsoleerd van winkels/horeca
- Ook overige publieke functies vaak perifeer
- Action en AH XL op locaties die binnenstad weinig steunen

Bedreigingen:

- 'Stuck in the middle' tussen Eindhoven en regiokernen
- Accent op middensegment > te grijs, te weinig wervend?
- Uitbreiding van detailhandel en horeca buiten kerngebied (Suytkade bijv.)
- Bijtende belangen Suytkade en binnenstad
- Verschuiving zwaartepunt binnenstad naar zuidwesten voor noordzijde Markt en Molenstraat bedreiging

Kansen:

- Aanwezige potentie eigen inwoners beter benutten
- Beter profileren verschillende centrummilieus (Steenweg)
- Publieksfunctie(s) met grote aanloop op locatie Havenpark
- Ruimtelijke kansen voor versterking binnenstad
- Beter markeren route van NS-station naar binnenstad
- Stimuleren compactere binnenstad, door actieve inzet op verplaatsing winkels van rand- naar kernwinkelgebied
- Horecafunctie beter benutten, ook overdag
- Stimuleren van woonfunctie, profiteren van opkomst van binnensteden op dit vlak
- Beter benutten huidig groen (rond Kasteel) en creëren nieuw groen, als basis voor woon- en verblijfskwaliteit

Conclusies positionering Centrum Helmond

- **Helmond is niet hét winkelcentrum van de regio**, aangezien de oriëntatie vanuit andere gemeenten op Helmondse winkels niet erg sterk is en Helmonders zelf relatief veel besteden buiten de eigen gemeente. **Het aantal winkels en de vloeroppervlakte (kwantiteit) zal nog verder dalen.**
- Net als andere gemeenten van een vergelijkbare omvang, heeft Helmond moeite zich als bezoekers- en winkelstad helder te positioneren tussen de kleinere winkelcentra enerzijds en de grote steden (vooral Eindhoven) anderzijds. **Het profiel van het centrum is niet gunstig: *zwak en perifeer***
- Helmond heeft een **onevenwichtige retailstructuur** : met vooral winkels in het lagere en middensegment is het te weinig gericht op de (Helmondse en regionale) koopkrachtige consumenten. **Het aandeel van het Centrum** in het totale winkelaanbod van Helmond is te gering. Positie moet versterkt worden (o.a. t.o.v. buurt- en wijkcentra). **Dit beeld geldt ook voor de horeca.**
- Het centrum als **woonmilieu is zwak tot zeer zwak ontwikkeld** en biedt nog alle ruimte om dit te versterken.
- De overige voorzieningen (cultuur/leisure/evenementen) bieden een voldoende basisniveau maar **geen onderscheidend vermogen.**

Conclusies positionering Centrum Helmond

- Het centrum van Helmond zou, met een goede mix van winkels (minder maar beter), horeca, voorzieningen en woningen passend bij de schaal en het profiel van Helmond en met aandacht voor lokaal ondernemerschap, als consumentenstad een sterkere positie in moeten kunnen nemen naar haar eigen inwoners en binnen de Peel.

*Helmond zou van haar zwakte
(geen dorp en geen echt grote stad)
juist ook haar kracht kunnen maken*.*

Een **onderscheidende positie** vinden is een belangrijke opgave voor de stad en haar centrum.

Helmond zal daarom ook aan een structurele oplossing moeten werken en hier op korte termijn mee aan de slag moeten gaan om het tij te keren*.



Raadsfracties 3 tot 4 keer genoemd

maakHavenpleingroterenrondafaanoverzijde-bebouwing
versterkcultuurhistorischewaardecentrum-renovatiegevelse.d
parkeerplaatsenbetervindbaarenparkerengoodkoper
samenmeteigenaarAHXL-terreinverderontwikkeleninclrelatieDeWaart
haalkwaliteitswinkelsnaarcentrum-acquisitie

Raadsfracties 5 tot 9 keer genoemd

autoluw-minder-vrachtverkeerKanaaldijkNW
verbeterinrichtingpleinenMarkt-Speelhuis-Ameideplein-nuvaaksaai
transformeerleegstaandekantoor-winkelpandenaarwerken-creatief-starters-diensten
meerwoneninleegstaandvastgoed-oplegeplekkenbvHavenparkcompactwinkelgebied
compactcentrum-geenextraretailmetersplusverplaatsenretail-aanpakhogehuren
bootjestotHavenpark-plezierjachthaven-aanlegsteigerse.d
verbeter-maakroutescentrum-Cacaofabriek-wandelsteigers-centrum-station
meergroen-waterincentrum

Rode draden raadsfracties

1. Versterk kernwinkelgebied (voetgangersgebied en steenweg): zet in op **compact**, afronden centrumrondje, geen nieuwe retail m2-ers erbij, eerder eraf.
2. Biedt straten rond “compacte kern” nieuw perspectief: **transformeer** i.s.m. belanghebbende de straten.
3. Zet in op beter benutten van potentie **kanaal(zone)**
4. Pak de **leegstand** (actief) aan
5. **Havenpark**: kansen voor markthal/haven/wonen/park/eventementen
6. Versterk de **woonfunctie** in het centrum; meer mensen, meer economisch draagvlak.
7. Versterken van de verbindingen tussen “**kwaliteitsplekken**”.
8. Verbeter de aantrekkelijkheid van de **verblijfsgebieden** (m.n. de pleinen).
9. **Rol** overheid: samenwerken, faciliteren, ondersteunen, regisseren en sturen.

Deel 3: in gesprek met de stad

• Terwijl Helmond groeit, loopt

Wat willen we met het centrum?

Opnieuw gaat Helmond proberen om het centrum aantrekkelijker te maken. De grote vraag is: hoe?

door **Simon Rood**
e-mail: s.rood@ed.nl
HELMOND

Helmond wil een aantrekkelijker centrum. Dat wil de stad al jaren. Al jaren ook worden op het gemeentehuis plannen gemaakt en weer weggegooid. Maar dit jaar moet het echt gebeuren.

Vanaf morgenvond praat Helmond maandenlang met inwoners, bedrijven en deskundigen over hoe het centrum beter kan. Die gesprekken moeten een 'centrumvisie' opleveren. Daarin staat hoe het centrum van Helmond aantrekkelijker kan worden. Of dat lukt, is natuurlijk afwachten.

De kritische Helmonder zal denken dat wordt weer niks, al dat gepraz. Zo vele jaren plannemakerij hebben niks opgeleverd. Waarom deze keer wel? Nou, misschien omdat de situatie anders is dan in het verleden. Megalomane centrumplannen zijn door de economische crisis geneukt. Dat biedt ruimte voor een nieuwe start met een realistisch doel. Het braakliggende veld dat Havenpark heet, is daarvan het beste symbool.

Wat moet Helmond aan met al die lege plekken? Wil je als stad geen alle trends in de verloren kooploop terugwinnen of zoek je naar een andere invulling? Wat dan? Women! Dagrecreatie! Sporten! Toerisme! Een combinatie ervan! Ideeën leven er genoeg, maar zijn die financieel rendabel? In hoeverre kan en wil de overheid hieraan bijdragen?

Het kan helpen als eerst deze

EINDHOVENS DAGBLAD WOENSDAG 17 FEBRUARI 2016

het stadshart leeg



van het centrum, maar toch) is ook niet.

De Rabobank adviseerde onlangs dat het Helmondse centrum zich in de eerste plaats moet richten op de eigen inwoners. En wat willen de Helmonders? Misschien valt dat op te maken uit wat wel goed gaat in het centrum. De Cacaofabriek (vooruit, aan de rand

van de winkels die niet tot ketens behoren, de bioscoop, de terrassen en de Kasteelruin.

Misschien moet Helmond dat met uitdragen: het is hier zo gek nog niet, voor een provinciaal stadje. Er staat een prachtig Kasteel, er ligt een kanaal waar niks mee gebeurt en er lopen mooie straatjes door de stad.

Het wegwerken van de Kasteel Traverse kost een duit. Zo ook de aanleg van een jachthaven met terrasboulevard. Of het verplaatsen van textielabriek Visco. Daarvoor ontstaan hectares aan nieuwe stadsgroend. Allemaal ontbetaalbaar op het oog, maar met cosmetisch werk en brutaler promotie alleen kom je er niet.

Maar goed, eerst een nieuwe start dus. Bezinning. Kijken wat je wel in huis hebt en hoe je dat beter kunt gebruiken. Gelegen onderzoek naar de kracht van Helmond is hierbij belangrijk. Net als antwoord op de simpele vraag wat de Helmonders willen doen in het centrum.

sen niet of nauwelijks. Dat leidt er toe dat winkels en horecazaken sluiten en de loop nog minder wordt.

Waar zijn die mensen heengegaan? Naar internet om online te shoppen en naar Eindhoven, waar de grote winkelketens bij elkaar zijn gekropen. De Rabobank voorspelde onlangs dat in Helmond de komende jaren nog meer winkels de deuren sluiten. Het winkelhart wordt compacter verwacht van ondernemers. Wat overblijft zijn winkels voor dagelijkse benodigdheden en zaken die luxe dan wel goedkoop zijn.

Wat moet Helmond aan met al die lege plekken? Wil je als stad geen alle trends in de verloren kooploop terugwinnen of zoek je naar een andere invulling? Wat dan? Women! Dagrecreatie! Sporten! Toerisme! Een combinatie ervan! Ideeën leven er genoeg, maar zijn die financieel rendabel? In hoeverre kan en wil de overheid hieraan bijdragen?

Het kan helpen als eerst deze

trium van de Peel is Helmond dus ook niet.

De Rabobank adviseerde onlangs dat het Helmondse centrum zich in de eerste plaats moet richten op de eigen inwoners. En wat willen de Helmonders? Misschien valt dat op te maken uit wat wel goed gaat in het centrum. De Cacaofabriek (vooruit, aan de rand

heort daar graag van inwoners wat er anders moet. De avond begint om 19.00 uur en duurt tot 22.30 uur.

Wethouder Erik de Vries is aanwezig om over vijf thema's te brainstormen: bereikbaarheid, een bruisend en levendig centrum, de aankleding en inrichting, innovatie en het Havenpark. Na

morgen wil de gemeente ook op andere momenten, plekken en manieren ideeën verzamelen.

De Vries: 'De ideeën die we nu ophalen liggen aan de basis van de plannen voor de verdere ontwikkeling van ons centrum.'

Aanmelden kan per e-mail via jouwcentrum@helmond.nl.

Gemeente verzamelt ideeën

iedereen die een idee heeft om het centrum van Helmond te verbeteren, is morgenavond welkom in Zaal Traverse aan de Kromme Steenweg. De gemeente Helmond



2 stadsgesprekken



18 februari en 9 maart

120 personen

Wereldcafé

5 thema's (en een 6^e).

Bruisend & Levendig Centrum

Meer evenementen

Weekmarkt Vernieuwen en Verplaatsen

Weekmarkt aanvullen met cultuur en evenementen

Meer sfeer

Meer mensen in de stad

Meer groen & meer water.

Kasteel onderdeel van Winkelstad

Kanaal: Watertaxi, Catwalk, Terrassen

Sprankelende architectuur

Foodhal in centrum

Toeristen trekken

Studenten in lege kantoren

Aanpak leegstand - Huurprijzen te hoog

Imago+Branding+Onderscheidend Centrum

Centrum-App: Cultuur-Winkelen-Horeca

Online Platform Retail

Free WIFI

Parkeerbeleid aanpassen

Fietsen in het Centrum

**Flexibel toelaten van functies door gemeente
Toestaan blurring, shop-in-shop, retail-horeca**

Specifieke winkels: Klein, apart en knus

Start-ups faciliteren

Innovatieve winkelstad

Centrum heeft Regionale functie

Thema's, clustering, minder winkels

Compact winkelcentrum

Meer overdekt winkelen

Gemeente werkt tegen

Geef ondernemers de ruimte

Gemeente heeft de meeste leegstand

Meer woningen boven winkels

Tijdelijk gebruik leegstand

Gratis parkeren - maximaal 3 euro/dagdeel

Transferium en Peplemover

Automotive in centrum

Goederen thuisbrengservice

Combineren fysiek en Internet winkelen

Openingstijden afstemmen winkels-horeca

Ambachtelijk beleving vs. Internet

Socializen - terrasje pakken - loungen

Kleinschalig, knus en kneuterig

Klantgericht, gastvrij en service

Centrum Gastvrouw/heer

Creativiteit ipv. Innovatie

Historische inrichting

Helmonders weer trots maken op hun stad

Historie toevoegen, de verhalen

Herstel oude gevels en elementen op pleinen

Bewoonbaar maken bovenverdiepingen

Oude Aa terug met watermolen

Recreatief kanaal: beleving water en kades, bootjes, stadstrand en drijvend podium

Verticaal groen

Stadstuin

Beweging op de Markt, verkeer op de Markt toelaten

Ameideplein een ramp, creëer groen en rust, bomen en bankjes

Meer groen, fontein, bloembakken en verlichting op de Markt

Vermaak en speelgelegenheid op de Markt

Kiosk weg

Samenhangende verbindingen

Compact centrum

Kanaal als verbinding en verbindingsroute

Wandelroute kanaal, kasteel, Vlisco, Cacaofabriek

Herkenbare aanlooproutes (Station, parkeergarages)

Fietsstrook door winkelstraten

Speelhuisplein plat

Upgraden achterzijde Elzas - Speelhuisplein

Upgraden Havenplein (bomen)

Upgraden Kerkstraat

Thematische verbindingen

Verbeteren bewijzering

Winkelplattegrond-App

Havenpark

Kanaalboulevard, appartementen

Haven, watersport, vertier

Stadshal, Markthal, festivals

Stadspark

Hotspot

Geen winkels, geen kantoren

Winkelrondje afmaken

Wandel-, Jogging- en Kunstroute

Excentrisch, niet geschikt voor detailhandel

Er zijn al te veel winkels

Elzas, Speelhuisplein, Havenpark en Kanaal verbinden

Kanaal betrekken bij Centrum

Brug tussen Wonen & Werken - tussen Water & Land

Toestaan blurring, shop-in-shop, retail-horeca

De Rode Draden

Centrum heeft Regionale functie Compact centrum Compact winkelcentrum

Verbeteren bewijzing Herkenbare aanlooproutes (Station, parkeergarages)

Weekmarkt aanvullen met cultuur en evenementen Foodhal in centrum

Geef ondernemers de ruimte Openingstijden afstemmen winkels-horeca

Free WIFI Centrum-App: Cultuur-Winkelen-Horeca Winkelplattegrond-App

Combineren fysiek en Internet winkelen

Parkeerbeleid aanpassen

Flexibel toelaten van functies door gemeente Aanpak leegstand-Huurprijzen te hoog

Meer woningen boven winkels Fietsen in het Centrum Upgraden diverse plekken

Meer sfeer Meer groen & meer water.

Kleinschalig, knus en kneuterig Klantgericht, gastvrij en service

Socializen - terrasje pakken - loungen Thema's, clustering, minder winkels

Kanaal als verbinding en verbindingsroute

Winkelrondje afmaken Kanaal betrekken bij Centrum

Elzas, Speelhuisplein, Havenpark en Kanaal verbinden

Interviews



Weblog Helmond



Meer groen en water in centrum? Hoe?



Ideeën voor aanpakken leegstand, b.v. de Bieb?



Jeugd Helmond wil KFC in centrum

07 maart 2016 | Laatste update: 16 maart, 23:01

1 REAGERE (8)



EINDHOVENS
ED
DAGBLAD

Samenwerken tussen winkeliers, horeca en cultuur is goed voor centrum Helmond

09 maart 2016 | Laatste update: 16 maart, 23:01

1 REAGERE (12)



Meer leegstand in centrum Helmond dan gemiddeld

17 maart 2016 | Laatste update: 17 maart, 06:00

1 REAGERE (14)



Vastgoedemakelaar Tat Verspaget op Ameideplein in Helmond ©Ton van de Meulenhof/fotomeulenhof

Wonen in het centrum van Helmond: nuttig en heel gezellig

23 maart 2016 | Laatste update: 23 maart, 11:04

1 REAGERE (3)



OZ-speler en hockeyinternational Bob de Voogd woont boven een winkel in de Veezstraat, de drukste winkelstraat in het centrum van Helmond. "Ik heb zelfs mijn eigen tuintje." ©Rens Mandon

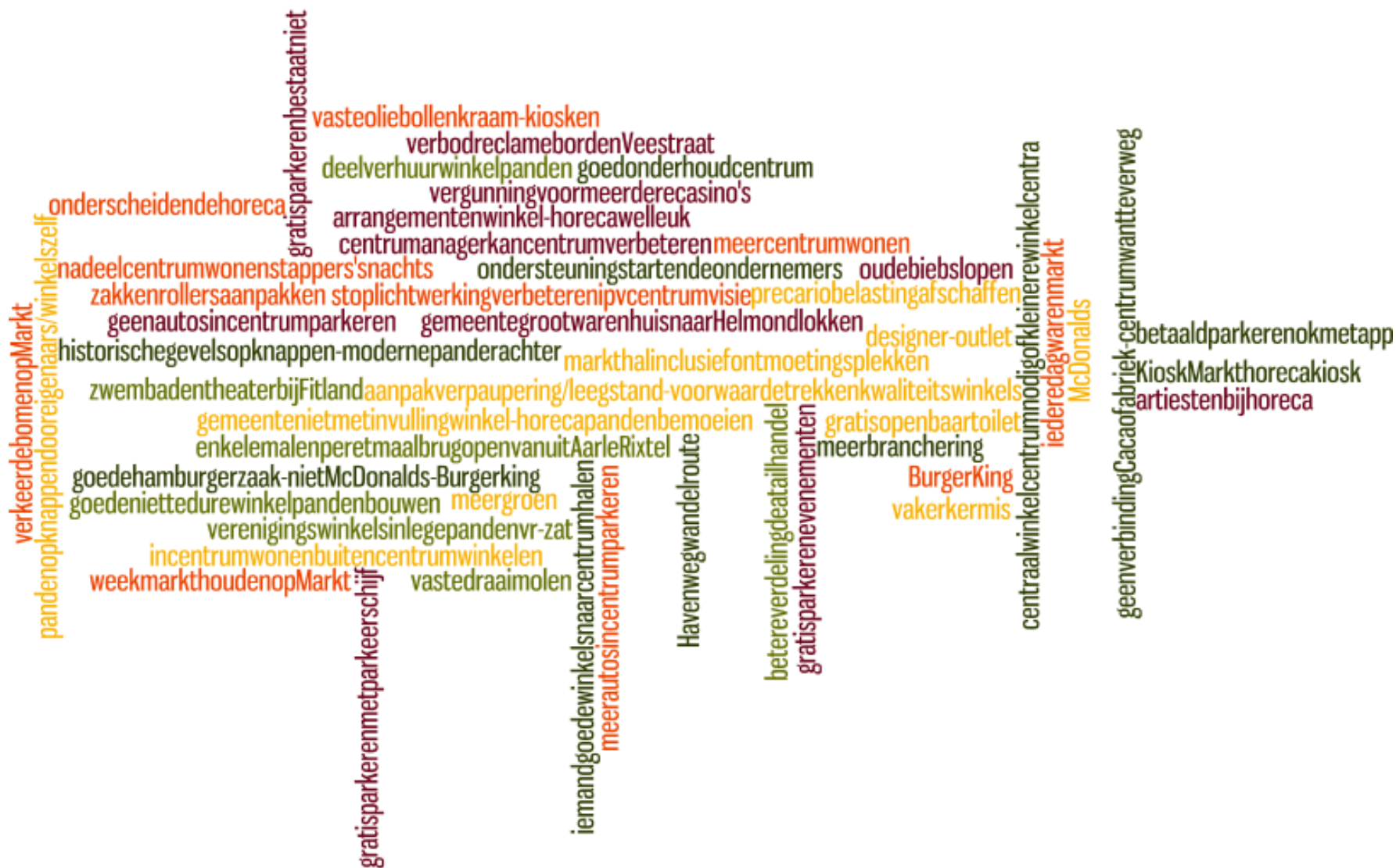
Enquête: wat vindt u van het centrum in Helmond? Denk mee over de toekomst van de binnenstad

24 maart 2016 | Laatste update: 30 maart, 19:37

1 REAGERE (29)



ED-reacties: alle ideeën die 1 x genoemd zijn:



Reacties ED- alle thema's/ideeën die tussen 4-14 keer genoemd zijn (zonder weging)

meerkoopzondagen

hurenwinkelpandenverlagen

beter/goedkoperBus7dweekregio-Helmond
centrummanagementnietoplossingcentrum-geldeldersbesteden

mindergemeenteregelsreclame-inrichting-lastenverlichting
gratisparkeren/tarievenomlaag

Deel 4: wat is de opgave?

0. Creëer **onderscheidende positie** in de regio
1. Dat vraagt heldere en scherpe **keuzes**.
2. Zet in op **compact en diversiteit** aan functies
3. Zorg om **aanloopstraten/schil**, organiseer **perspectief!**
4. Intensiveer en versterk de **woonfunctie**
5. Zet nóg meer in op de **verblijfskwaliteit**
6. Versterk het **ondernemerschap, samenwerkend vermogen, gastvrij, comfort en couleur locale**
7. Kanaal, kasteel en Steenweg; benut ze!
8. Havenpark: diversiteit aan ideeën.

Deel 5: vervolg

Inhoud 2^e fase

- Oplossingsrichtingen koppelen aan opgaven

Proces: mei & juni

- z.s.m. deze presentatie / informatie delen met “stad”.
- Concept stukken 2^e fase voorleggen & raadplegen stad & raad (6 juli).

Laatste fase (nummer 3):

- Juli / augustus / September: uitwerken centrumperspectief
- Besluitvorming najaar; oktober / november.