

## Nieuwsbrief Ebbingekwartier



27 mei 2011  
Door: Erwin van Leeuwen

## Waarom Winkelstraatmanagement

Een eerste nieuwsbrief van uw winkelstraatmanager Erwin van Leeuwen en zijn assistent Tim de Vries. Wat wij u willen laten lezen is waar we ons de komende 1,5 jaar mee bezig gaan houden. Het is dan ook een samenvatting van ons formele werkplan dat we voor de gemeente geschreven hebben.

Wij zijn verantwoordelijk voor het Ebbingekwartier (Nieuwe Ebbingestraat + Boterdiep) inclusief de Oude Ebbingestraat. Onze collega Titus Meijer is verantwoordelijk voor de Binnenstad-Oost, die de volgende straten omvat: Nieuweweg inclusief Damsterdiep-West, Steentilstraat, Oosterstraat, Gelkingestraat, Carolieweg en feitelijk ook de Poelestraat;

Beide gebieden zijn zogenaamde aanloopgebieden van het winkelhart van Groningen. In slechtere tijden krimpt hier juist de betere detailhandel en horeca en wordt vervangen door discountwinkels, goedkope horeca, publieksgerichte dienstverlening, baliefuncties, en deels leegstand. Het gevolg is vaak een rommelige, onsamenvangende en onaantrekkelijke branchering en uitstraling. U herkent het vast!!

## Wat vinden wij van het Ebbingekwartier

Het Ebbingekwartier is in de eerste plaats geschiedenis. Ooit was dit een belangrijke invalsroute, zowel met de streek- en stadsbus als met de auto, voor binnenstadsbezoekers vanuit het noorden van de provincie. In de vaak statige panden vond je er hoogwaardige detailhandel en drukke bedrijvigheid. Nu is het zwaartepunt van de stad en het ommeland naar het zuiden verplaatst. Het Ebbingekwartier moet daarom een nieuwe positie kiezen.

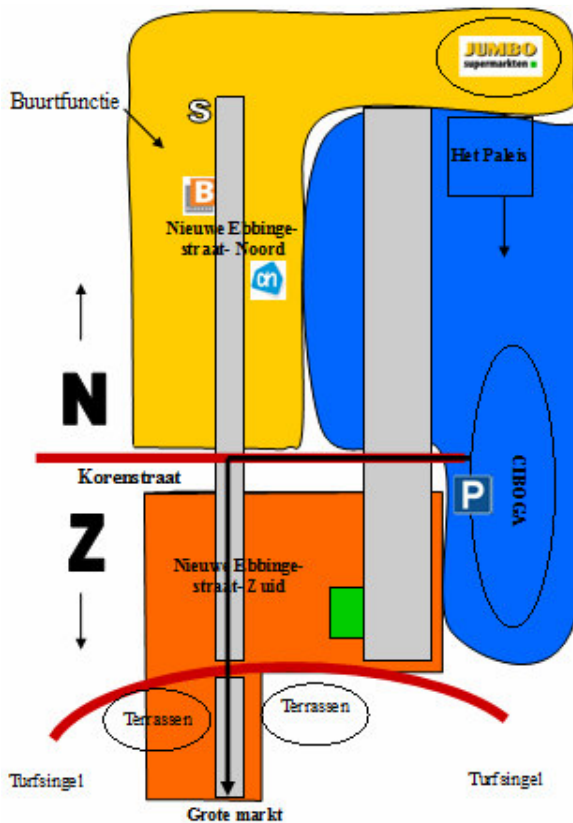
Wij hebben de feitelijke situatie van de begane grond van het winkelgebied in beeld gebracht:

		Nieuwe Ebbingestraat	Boterdiep
1	Detailhandel	42	12
2	Publieksgerichte diensten	11	3
3	Persoonlijke dienstverlening	11	5
4	Horeca	22	4
5	Ambachtelijke bedrijvigheid	1	8
6	Diversen	1	1
7	Wonen	6	31
8	Leegstand	16	7
	<b>Totaal</b>	<b>110</b>	<b>Geen optelling</b>

Bron: tellingen WSM, maart 2011

De ontwikkeling van detailhandel in het Ebbingekwartier is sterk afhankelijk van mate waarop ingespeeld kan worden op de consument. De ruime en moderne parkeergarage Boterdiep is hierin een onmisbare factor. Wanneer het lukt van hieruit een flinke passantenstroom op gang te krijgen ontstaat een basis voor het zuidelijk gedeelte van het Ebbingekwartier.

Daarvoor is het naar ons idee wel nodig dat er drie te onderscheiden delen van het Ebbingekwartier komen die kiezen voor hun eigen specifieke profiel en dat daar gericht op wordt geïnvesteerd: door ieder vanuit zijn eigen positie als ondernemer, eigenaar, retailer en overheid.



### 1. Oude Ebbingestraat en Nieuwe Ebbingestraat Zuid: aanloopgebied (Oranje)

Wij positioneren de nieuwe Ebbingestraat Zuid (alles ten zuiden van de Korenstraat) samen met de Oude Ebbingestraat als een echt aanloopgebied met een nadruk op detailhandel met als bronpunten de tramhalte bij het UMCG en de garage aan het Boterdiep. Ook het **zuidelijk deel van het Boterdiep** (ten zuiden van de Korenstraat) hoort bij dit deel. Daar zien we graag extra gespecialiseerde (woon)winkels bijkomen (bijvoorbeeld een Dille en Kamille in het pand van de Its?). Daar ligt ook de grens tussen het Boterdiep-Noord en het Boterdiep-Zuid

Om de nadruk hier op detailhandel te leggen en om bezoekers vanuit de Boterdiepgarage meer te binden, moet de uitstraling van de straat op een hoger plan getild worden. De basis daarvoor is aanwezig: mooie panden en wat betreft de Oude Ebbingestraat een gebogen en licht hellend straatprofiel. Puiën, etalages en uitstallingen en meer groen kunnen de straat een recreatief gezicht geven. Zorgpunt voor ons als WSM is wel dat de winkeliers uit de oude en de nieuwe Ebbingestraat nauwelijks een binding met elkaar hebben.

Acties:

- Activeren looproute Parkeergarage Boterdiep – Ebbingestraat- Grote Markt;
- Aanpak van puiën en etalages;
- Meer groen;
- Kwinkplein meer betrekken bij Oude Ebbingestraat.

### 2. Nieuwe Ebbingestraat Noord: Buurtwinkelcentrum (Geel)

Wij positioneren de Nieuwe Ebbingestraat Noord als buurtwinkelcentrum met de gebruikelijke food en detailhandelszaken als Albert Heijn (opening in planning week 39-40) en Blokker als trekkers. Dat zal zich mengen met persoonlijke en zakelijke dienstverlening en dag- en avondhoreca. Het buurtwinkelcentrum loopt dan door in het Circus (met de Jumbo als trekker) en de kop van de Korreweg. Deze gebieden vormen formeel geen onderdeel van het ons werkgebied.

### 3. Boterdiep-Noord: Creatief stadsdeel (blauw)

Wij positioneren het Boterdiep Noord en het CiBoGa-terrein als broedplaats van creatieve ondernemers (met als uitgangspunt geen detailhandel als hoofdfunctie). Hier zijn o.a. in het Paleis reeds veel creatieve ondernemers en is er relatief weinig detailhandel. Omdat we kiezen voor een sterkere functie voor detailhandel in de Ebbingestraat en het zuidelijk deel aan het Boterdiep proberen we het omgekeerd in dit noordelijk deel van het Boterdiep af te remmen.

## Ons werkplan, wat staat er in

We hebben de eerste maanden veel interviews met winkeliers gehouden en een workshop georganiseerd op 1 maart 2011. Hier is door de winkeliers aangegeven waar zij prioriteiten willen aanbrengen in de speerpunten.

### Voorstel prioritering Ebbingekwartier

		Nieuwe (zuid)	Ebb.	Nieuwe (noord)	ebb.	Boterdiep
1	profilering/positionering	0		2		5
2	stimulering O- verenigingen	1		1		1
3	promotie/marketing	1		0		3
4	oprichten vastgoedplatform	0		0		0
5	stimuleren veiligheid	0		0		0
6	aanpak leegstand & acquisitie	1		1		0
7	stimulering investeringen	1		0		2
8	verbeteren openbare ruimte	5		4		7

Hieronder volgt een toelichting per speerpunt

#### Profilering & positionering

Doel van ons is om winkelend publiek, maar ook winkeliers en ondernemers onderdeel te laten zijn en te blijven van de bredere beweging "Ebbingekwartier". Voor het winkelend publiek en de ondernemers moet en wij ervoor zorgen dat heel Groningen weet wat het inhoudt:

*"het is fijn winkelen in het Ebbingekwartier".*

#### Stimuleren ondernemersverenigingen

De geïnterviewde ondernemers geven weinig prioriteit aan het organiseren van de ondernemersvereniging. Wij zullen ons dan ook richten op een aantal losse acties met ondernemers en van daaruit een nieuwe organisatie voor het Ebbingekwartier ontwikkelen de komende twee jaar.

#### Gezamenlijke promotie en marketing

Het grootste belang dat de gekozen profilering is dat het geen papieren profilering blijft, maar dat het "tussen de ogen en oren" van de winkeliers en bezoekers komt. Hiervoor is een eenduidige boodschap nodig die in alle communicatie- en promotie-uitingen wordt gecommuniceerd. Het opstellen van een promotieplan kan hiertoe bijdragen.

Een mogelijk belangrijk moment is de opening van de nieuwe Albert Heijn in de nieuwe Ebbingestraat in het derde kwartaal van 2011. We zullen zo mogelijk daaraan promotieactiviteiten koppelen vooral gericht op de buurtfunctie van dit deel van de straat. Insteek is het promotieplan op te stellen in nauwe afstemming met de ondernemersvereniging in het Ebbingekwartier en zal afhankelijk zijn van de eigen promotiebudgetten en te genereren promotiebudgetten.

Hierbij geldt de vuistregel: Hoe meer budget, hoe meer mogelijkheden.

Gedacht kan verder worden aan de volgende activiteiten:

- promotie koopzondagen, koopavonden en promotie speciale momenten
- het inzetten van een aantrekkelijk parkeertarief in de Boterdiepgarage (in overleg met de parkeerbedrijf);
- uitgeven van handzame kleine winkelgids;
- Organiseren wekelijkse of maandelijkse activiteiten (kunst-, brocante- biologische-, rommelmarkt, etc.);
- uitgeven van Nieuwsbrieven voor ondernemers en buurtbewoners;

### **Creëren Vastgoedplatform**

Vastgoedeigenaren vervullen een cruciale rol zowel door te investeren in (de uitstraling) hun winkelpanden, alsmede door te sturen in de branchering en dus niet met elke huurder in zee te gaan. Het is dan ook van belang om op regelmatige basis in gesprek te komen en blijven met de vastgoedeigenaren en met de grootste makelaars (Kooistra en Feenstra, DTZ Zadelhoff, Overduin en Casander, VosHoving makelaardij).

Een eerste poging tot oprichting van een vastgoedplatform is mislukt door een slechte opkomst. We beraden ons over een tweede poging. We hebben inmiddels wel een goede relatie met de genoemde makelaars.

### **Veiligheid en samenwerking politie**

Uit de workshop en de gesprekken die met veel ondernemers zijn gevoerd blijkt dat hier geen grote prioriteit ligt. Om hier meer duidelijkheid over te krijgen is door het Hoofdbedrijfsschap Detailhandel (HBD) in samenwerking met het WSM onlangs een 0-meting verricht (enquêtes heeft u langs zien komen). De uitkomsten leest u in de volgende nieuwsbrief.

### **Leegstand en acquisitie**

Uit de 0-meting t.a.v. de leegstand (begin maart 2011) is een leegstand in de Nieuwe Ebbingestraat gemeten ter grootte van 14 leegstaande panden. Het aanpakken van de leegstand en (tijdelijk) invullen van lege winkelpanden, en waar mogelijk het verbeteren van de branchering, kan bereikt worden door de inzet van een breed pakket aan acties en instrumenten die hierbij versterkend werken zoals: maken van afspraken met vastgoedeigenaren binnen een vastgoedplatform, het benaderen winkelketens die passen in profilering, tijdelijke invulling middels etalageprojecten door expositanten en tot slot tijdelijke invulling door Jonge Ondernemers Plan (JOP) en andere innovatieve concepten.

### **Investerings- en stimuleringsmaatregelen**

Het functioneren van winkelstraten is vaak in belangrijke mate gerelateerd aan de “verblijfskwaliteit” ervan. Er is subsidie beschikbaar om dit te stimuleren voor vastgoedeigenaren en ondernemers die voldoen aan de genoemde profielen in het werkplan.

De subsidieregeling voor de vastgoedeigenaren (verbetering uitstraling buitenkant) kent een subsidie van 30% van de kosten ,met een plafond van € 10.000,- per pand. De subsidieregeling voor de winkeliers (inventaris) is ook 30% van de kosten met een plafond van € 5.000,- per bedrijf. Via ons of de gemeente Groningen kan een folder worden aangevraagd.

### **Verbeteringen Openbare ruimte**

In de afgelopen maanden en tijdens de workshop is bij ons een beeld ontstaan van ongecoördineerde acties in het kader van wat wij maar even noemen ruimtelijke inrichting. Wij willen een projectgroep in het leven roepen onder de noemer van een “*Gebiedsvisie Ebbingekwartier*”. De volgende onderwerpen zullen daar besproken worden:

- komst terrasjes langs water voor Café De Toeter en het Heerenhuys (en eigenlijk ook het verdwijnen van de Gulf-benzinepomp!!);
- betere bewegwijzering vanaf de ring naar de Boterdiepgarage (wellicht naamswijziging naar “Parkeergarage Ebbingekwartier”) en tevens betere bewegwijzering vanaf de kop van de Nieuwe Ebbingestraat de parkeergarage in;
- maken van een mooie wandelroute over de brug tussen Oude en Nieuwe Ebbingestraat en het laten verdwijnen van de stoplichten;
- bredere stoep aan de Turfsingel zodat het een echt wandelgebied wordt (conform de visie op de hele ring van de gemeente);

- aanleg van diverse stroken kort parkeren in de Nieuwe Ebbingestraat (half uur of uur);
- inrichting Boterdiep-Noord na komst van de tram;
- inrichting Boterdiep-Zuid voorafgaande aan de komst van de tram (het nieuwe fietspad over het CiBoGaterrein komt nu bijvoorbeeld in het “niets” uit);
- inrichting oost-west wandelverbinding de Hortusbuurt in vanaf de parkeergarage (via de Korenstraat met een “pleintje” in de Ebbingestraat als scheiding tussen Noord- en Zuid zodat dit onderdeel uit maakt van de wandelroute vanuit de parkeergarage naar de Grotemarkt);
- herinrichting gevaarlijk kruispunt Korreweg/Boterdiep/Nieuwe Ebbingestraat;
- groenplan voor heel Ebbingekwartier met nadruk op Ebbingestraat (zowel Oude als Nieuwe Ebbingestraat);
- Oplossen problemen fietsparkeren in de Oude en Nieuwe Ebbingestraat.

## Berichten

### De Wheelshop aan de Turfsingel zoekt bedrijfsopvolger; wie kent iemand??

Voor vragen en opmerkingen  
bel gerust naar Erwin van Leeuwen  
Winkelstraatmanager Ebbingekwartier  
06 – 2220 6502

