

**stec
groep**



Adviesrapport vitaliteit binnenstad Haarlem

“Een toekomstbestendige binnenstad”
Hoofdrapport

Inhoudsopgave

1	Waarom een adviesrapport vitaliteit?	3
2	Hoe staat de binnenstad er voor?	5
2.1	Aanbod en leegstand.....	5
2.2	Consumentengedrag- en waardering	6
2.3	Kansen voor economische versterking	7
3	Waar op inzetten?	8
1:	Samenwerken met pandeigenaren bij transformatieprojecten	8
2:	Inzetten op levendige plinten en een compact kernwinkelgebied.....	8
3:	Beter benutten van (lege) verdiepingen	8
4:	Aanpakken van leegstand	9
5:	Stimuleren van startend en lokaal ondernemerschap.....	9
6:	Inzetten op meer functiemix en diversiteit op straatniveau	9
7:	Onderscheiden met cultuur, historie en kwaliteit	9
8:	Bewaken van de balans tussen rust, reuring en rumoer	9
9:	Verhogen van de verblijfskwaliteit en verder vergroenen	10
4	Hoe dat te bereiken?	11
5	Welke versterkingskansen zijn er in gebieden?	18
5.1	Horecagebied	19
5.2	Dwaalmilieu	20
5.3	Stedelijke as.....	21
5.4	Hoofdwinkelstraat	22
5.5	Aanloopgebieden.....	23
6	Bijlage	25
	Bijlage A: Afbakening kernwinkelgebied en gemengd milieu	25
	Bijlage B: Motivatie verminderen planmogelijkheden horeca-4 en shortstay	26
	Bijlage C: Verslag binnenstadsatelier adviesrapport vitaliteit 16 februari 2022	26

1 Waarom een adviesrapport vitaliteit?

Toekomstbestendigheid Haarlemse binnenstad onder druk

De Haarlemse binnenstad staat landelijk bekend als een zeer aantrekkelijke plek om te bezoeken, bezichtigen, winkelen en overnachten. De Haarlemse binnenstad staat er in vergelijking met andere binnensteden goed voor. De leegstand ligt op een gezond niveau, bezoekersaantallen nemen weer toe na een zware coronaperiode en op verschillende plekken wordt geïnvesteerd in herontwikkeling. Waakzaamheid is echter geboden want de veranderingen gaan momenteel snel. Diverse trends die het economisch functioneren van de binnenstad raken zijn versneld, zoals online winkelen, winkelbezoek dichterbij huis en vaker thuiswerken. Herstel van het (intercontinentaal) toerisme is nog niet in zicht. Ondernemingen in de binnenstad zijn aan het herstellen van de coronaperiode en hebben schulden opgebouwd. Nu worden zij geconfronteerd met inflatie, personeelstekorten en verminderd consumentenvertrouwen. Ondanks dat de binnenstad relatief goed functioneert, staat onderliggend de toekomstbestendigheid onder druk. Stil zitten is geen optie. Om de binnenstad vitaal te houden is alert blijven, anticiperen op ontwikkelingen, bijsturen met beleid en investeren waar nodig noodzakelijk.

Aan de slag met versterking vitaliteit binnenstad

Het is onbekend wat de precieze middellange termijn impact zal zijn van de geschetste ontwikkelingen. Wel is bekend dat overmatige leegstand funest is voor de bezoekersbeleving en het ondernemersklimaat. Dit moet voorkomen worden. Het adviesrapport vitaliteit richt zich daarom op perspectief: ruimte voor nieuwe economie, een goed klimaat voor bestaande ondernemers en vastgoedpartijen en gerichte versterking van kwetsbare delen in de binnenstad. Om de opgaven het hoofd te bieden is flexibiliteit en handelingsvermogen nodig. Door nu gezamenlijk te handelen wordt ruimte gegeven aan vernieuwing en worden kansen verzilverd.

WAT IS EEN ADVIESRAPPORT VITALITEIT?

Het adviesrapport vitaliteit is de schakel tussen langere termijn strategie en de concrete uitvoering op korte termijn om transformatie en vitaliteit te stimuleren. De centrale ambitie is om de binnenstad als levendig en aantrekkelijk centrum voor de regio te behouden. De binnenstad als plek waar het prettig verblijven is en ontmoetingen plaatsvinden. Voor een vitale binnenstad is een brede mix van voorzieningen nodig: cultuur, horeca, detailhandel, dienstverlening, werken en wonen. De ruimte in de binnenstad is beperkt en vraagt om een goede balans in functies en gebruik, ook in relatie tot de leefbaarheid. Het oppervlakte voor retail zal als gevolg van trends naar verwachting verder afnemen en er komt ruimte voor andere invullingen met nieuwe voorzieningen en functies. De Haarlemse binnenstad verkleurd van *place to buy* naar *place to be*.

Het adviesrapport vitaliteit geeft uitvoering aan de actie 'verkennen behoefte en mogelijkheden transformatie binnenstad' uit het Actieplan Detailhandel en Horeca 2020-2022. Het adviesrapport vitaliteit levert bouwstenen voor het (toekomstige) omgevingsplan en programma's onder de (toekomstige) omgevingsvisie. Tegelijkertijd bouwt het voort op bestaande strategische kaders, zoals de Toeristische koers.

Het adviesrapport vitaliteit is opgesteld in samenwerking met de partners in de stad. Er is een pop-upteam ingericht met vertegenwoordigers uit het CMG, VEBH, Haarlem Marketing, MKB Haarlem, KHN Haarlem, Haarlem Centraal en de culturele voorzieningen in de stad. Dit team is op verschillende momenten om input gevraagd. Ook zijn er interviews afgenomen en er is een binnenstadsatelier georganiseerd voor een brede groep ondernemers, vastgoedpartijen en culturele spelers. De kaders van het adviesrapport vitaliteit zijn nader beschreven in het 'plan van aanpak' (bestuurlijk vastgesteld in december 2021).

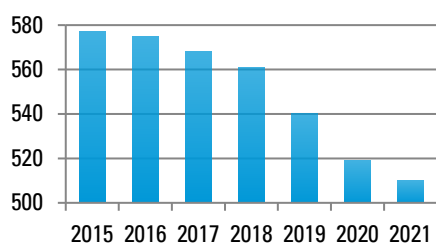
2 Hoe staat de binnenstad er voor?

In dit hoofdstuk wordt op hoofdlijnen in beeld gebracht hoe de binnenstad er ruimtelijk-economisch voor staat. Voor een verdere analyse wordt verwezen naar het 'Plan van aanpak adviesrapport vitaliteit' (vastgesteld door het college van B&W in december 2021) en de bijlage.

2.1 Aanbod en leegstand

Krimp van aantal winkels

Figuur: Ontwikkeling aantal winkels binnenstad



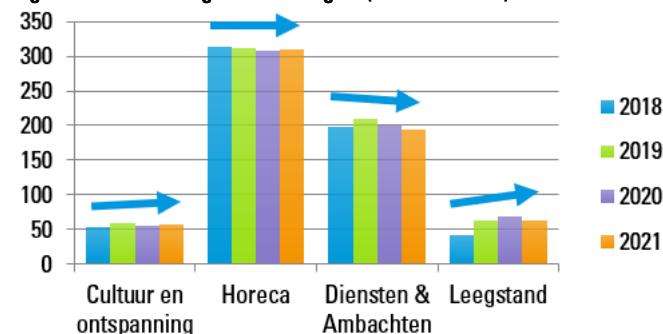
Bron: Locatus (laatste meting: november 2021)

Het aantal winkels in de Haarlemse binnenstad loopt terug. Sinds 2015 is het aantal met bijna 70 afgenomen (zie figuur). Het grootste deel daarvan zijn zelfstandige/lokale winkels (60) en een beperkt deel winkelketens (10). De krimp van het aantal winkels vindt vrijwel volledig plaats in de mode- en schoenenbranche. Ook in vrijetijdswinkels nam het aantal winkels af. In beide branches zijn de online bestedingen sterk gestegen ten koste van de fysieke winkelbestedingen. In de dagelijkse detailhandel (supermarkt, drogisterijen en speciaalzaken zoals een bakker of slager) nam het aantal winkels juist toe. Dit past in de landelijke trend dat mensen steeds meer uitgeven aan eten en drinken (lokaal, duurzaam en biologisch).

Transformaties van winkels naar andere voorzieningen slechts beperkt in afgelopen jaren

De daling van het aantal winkels vertaalde zich nauwelijks in transformaties naar andere publiekvoorzieningen. Het aantal horecavestigingen bleef nagenoeg stabiel en aantal dienstverleners en ambachten daalde licht. Enkel het aantal aanbieders in cultuur/ontspanning steeg door extra kunstgalerieën, escape rooms en een museum. De afname van winkels heeft kortom vooral geleid tot toename van leegstand (zie hierna) en transformaties naar wonen op een aantal plekken buiten het kernwinkelgebied. De komende jaren vinden er op diverse plekken functieverbreiding- en versterking plaats door verschillende majeure ontwikkelingen, zoals herontwikkeling van het stationsgebied, voormalige V&D pand, Koepelgevangenis en de Gonnetbuurt.

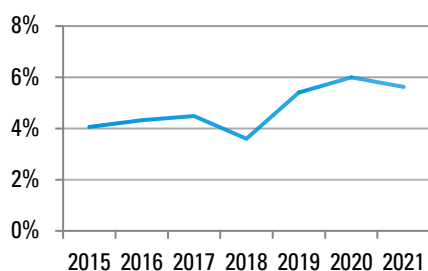
Figuur: ontwikkeling voorzieningen (excl. winkels) binnenstad



Bron: Locatus (laatste meting: november 2021)

Leegstand op gezond niveau, lichte daling in 2021

Figuur: leegstandspercentage (aantal panden)



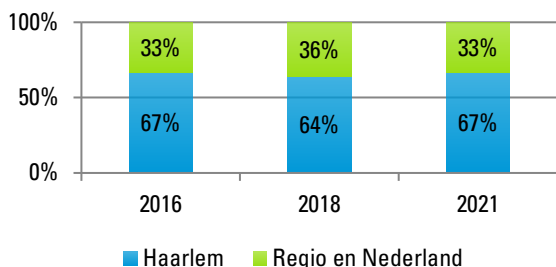
Bron: Locatus (laatste meting: november 2021)

De leegstand is in afgelopen jaren licht toegenomen en recent in 2021 licht gedaald. Volgens de laatste cijfers uit november 2021 (bron: Locatus) ligt het aantal leegstaande panden op 5,6%. Dit wordt gezien als een gezond niveau: er is schuifruimte voor bestaande huurders en er zijn voldoende locaties voor nieuwe ondernemers. Wel clusterd de leegstand zich op een aantal locaties. Waar leegstand zich teveel clusterd ontstaan negatieve uitstralingseffecten. Dit geldt vooral voor delen van de Grote Houtstraat en de Anegang. Dit zijn drukke locaties in onze binnenstad en de leegstand ligt daardoor duidelijk is het zicht. Wanneer de leegstand in de Haarlemse binnenstad vergeleken wordt met andere binnensteden staan deze er goed voor. Van de 50 grootste binnensteden is leegstand in Haarlem in het laagst. Gemiddeld genomen ligt de leegstand deze groep op 12%.

2.2 Consumentengedrag- en waardering

Regionale positie blijft overeind ondanks corona, wel iets minder sterk

Figuur: Herkomst winkelbestedingen binnenstad



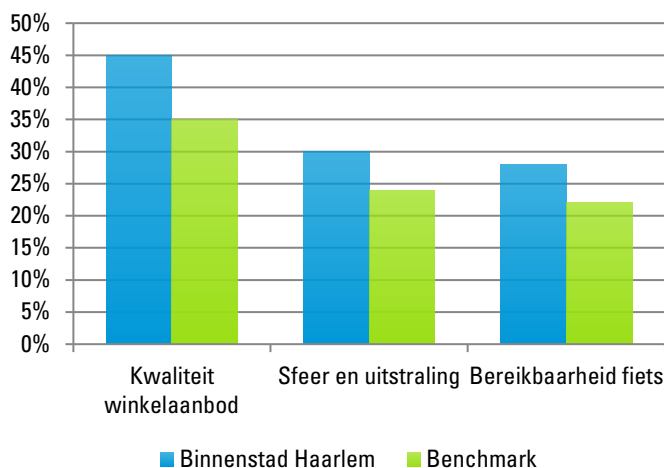
Bron: Koopstromenonderzoek Randstad, 2021

De Haarlemse binnenstad heeft een belangrijke regiofunctie. Dit is duidelijk terug te zien in de winkelbestedingen (zie figuur) en bestedingen bij andere voorzieningen zoals horeca en cultuur. Een derde van de winkelbestedingen wordt gedaan door bezoekers van buiten de eigen gemeente. Ruim een vijfde komt uit de directe regio en een tiende van elders (excl. toerisme). In coronatijd zijn in geheel Nederland consumenten vaker lokaal gaan winkelen (in eigen dorp of stad). Bijvoorbeeld om de drukte van de grote binnenstad te vermijden of het openbaar vervoer te kunnen onzien. Dit is ook zichtbaar in de Haarlemse binnenstad: de regionale positie is in de laatste meting (2021) weer wat afgenomen

Onderscheidende bezoekmotieven binnenstad: kwaliteit winkelaanbod, sfeer en fietsbereikbaarheid

Op de vraag waarom bezoekers juist de Haarlemse binnenstad bezoeken en niet andere centrumgebieden komen drie factoren duidelijk naar boven. De binnenstad onderscheidt zich het meest met de kwaliteit van het winkelaanbod. Haarlem heeft naast de gangbare winkelketens een zeer ruim aanbod hoogwaardige boetieks, lokale speciaalzaken en unieke winkels met specifiek productaanbod. Als tweede noemen bezoekers de sfeer en uitstraling. De Haarlemse historische signatuur en attractief straatbeeld spreken tot de verbeelding. Ten derde wordt de bereikbaarheid per fiets vaak genoemd. Bijna de helft van alle bezoekers komt per fiets naar de binnenstad. Dit legt tegelijkertijd een grote druk op fietsparkeren in de binnenstad. De hoofdredenen voor een bezoek aan de binnenstad zijn een dagje winkelen (54%), horecabezoek (20%), de weekmarkt (13%) en kunst en cultuur (13%). Activiteiten worden bovendien in hoge mate gecombineerd. Voorbeeld: een derde combineert een mode-aankoop met een café of terras.

Figuur: motieven bezoek binnenstad Haarlem en benchmark



Bron: Koopstromenonderzoek Randstad, 2021. Benchmark door I&O Research, o.a. Alkmaar, Breda, Den Bosch, Dordrecht en Leiden.

Bezoekers zien faciliteiten, groen en autoparkeren/bereikbaarheid als belangrijkste verbeterpunten

Figuur: Waardering bezoekers binnenstad

	2021	Benchmark	2018
totaaloordeel	8,1	7,8	8,1
winkelaanbod	8,1	7,8	8,3
sfeer en uitstraling	8,1	7,7	8,2
veiligheid	7,9	7,6	8,0
netheid	7,4	7,4	7,5
aanwezigheid groen	6,0	5,8	-
faciliteiten	5,5	5,8	6,8
parkeren auto	6,0	6,5	6,0
stalling fiets	7,1	7,5	6,9
bereikbaar auto	6,1	6,8	6,0
bereikbaarheid fiets	8,3	8,3	-
bereikbaar OV	7,9	8,0	7,7
horeca	8,5	8,3	8,6

Bron: Koopstromenonderzoek Randstad, 2021

Bezoekers beoordelen de binnenstad met een ruime 8. Men is het meest positief over de horeca en de fietsbereikbaarheid. Er zijn diverse factoren die om aandacht vragen. Consumenten zijn het minst positief over de faciliteiten in de binnenstad. Men noemt daarbij met name activiteiten voor kinderen (zoals waterfonteintjes/speeltoestellen/vermaak), meer openbare toiletten en meer bankjes in de winkelstraten. Na faciliteiten wordt de aanwezigheid van groen als minst positief beoordeeld. Er is een brede wens om de binnenstad meer te vergroenen en daarmee een aangenamer verblijfsklimaat te realiseren. Ten derde wordt de parkeergelegenheid en autobereikbaarheid als minst beoordeeld. Men noemt daarbij met name de parkeertarieven, scheiden van auto's en fietsers en voldoende parkeerplekken voor invaliden. Bezoekers noemen regelmatig het autoluw maken van de binnenstad.

2.3 Kansen voor economische versterking

Het bijlagerapport bevat een marktanalyse voor de diverse functies in de binnenstad. In onderstaande tabel vatten we kort te belangrijke kansen voor economische versterking samen. In de studie 'Nieuw perspectief voor de Haarlemse hoofdwinkelstraten' (april 2021) zijn de kansen en perspectieven voor detailhandel nader geduid.

Functie	Marktpotentie	Duiding
Detailhandel	--	<ul style="list-style-type: none"> • Verdere krimp recreatieve detailhandel als gevolg van online winkelen, oplopende schuldenlast en toenemende inflatie • Veranderende vestigingseisen en concepten (beleving, omnichannel, mengvormen) • Opkomst food-detailhandel
Horeca	++	<ul style="list-style-type: none"> • Deel bedrijven schuldenlast, sterk herstel na coronaperiode • Onderliggend toenemende trend voor ontmoeting, beleving en food • Marktpotentie vanwege inwonersgroei
Cultuur en ontspanning / leisure	+	<ul style="list-style-type: none"> • Opkomst leisure in binnensteden, zoals escaperooms, spelhallen, evenementen, ludieke buitenactiviteiten • Ruim cultuuraanbod, opgave behoud cultuur en meer kunst en cultuur op straat, steeds meer verwevenheid horeca en cultuur
Diensten/ambachten/bedrijfsruimte	+	<ul style="list-style-type: none"> • Opkomst reparatiediensten en maakindustrie (lichte bedrijvigheid) • Ruim aanbod ambachten en diensten, vooral kansen mengvormen
Kantoren (regulier)	+/-	<ul style="list-style-type: none"> • Traditionele kantoren onder druk, enkel sterk op enkele toplocaties • Voorkeur dynamische gemengde gebieden met sterke OV-bereikbaarheid • Kantoor als plek voor ontmoeting en co-creatie
Kantoren (flexibel)	+	<ul style="list-style-type: none"> • Groeiende vraag flexibele kantoorruimte zoals co-working spaces • Combinaties met kleinschalige horeca (zoals koffie) en werken
Maatschappelijke voorzieningen	+	<ul style="list-style-type: none"> • Enige potentie zorgvoorzieningen vanwege groei inwoners in en rondom binnenstad • Incidenteel ruimtevragers zoals zelfstandige/specialistische klinieken
Wonen	+++	<ul style="list-style-type: none"> • Grote druk woningmarkt en groeiende voorkeur stedelijk wonen • Grote kansen beter benutten verdiepingen (wonen boven winkels) • Transformatie plinten enkel op select aantal locaties

3 Waar op inzetten?

Er zijn voor het adviesrapport vitaliteit negen speerpunten geformuleerd. Realisatie van deze speerpunten is een gezamenlijke opgave voor alle partners in de binnenstad.

1: Samenwerken met pandeigenaren bij transformatieprojecten

Om de transformatie van (lege) winkelpanden en verdiepingen te doen slagen is het cruciaal om als gemeente als partner op te treden bij transformatieprojecten. In andere woorden: gericht samenwerken met pandeigenaren. Door de regeldruk en processen rondom vergunningverlening komen projecten, zoals wonen boven winkels, gevelaanpak en herontwikkeling van incourant vastgoed, onvoldoende van de grond. Pandeigenaren geven deze signalen af. In een binnenstad met veel historische panden zoals Haarlem zijn de eisen ten aanzien van herontwikkeling en transformatie hoger dan in bijvoorbeeld planmatig ontwikkelde centra. Het historisch karakter van de binnenstad is een onderscheidende kwaliteit en deze kwaliteit dient te worden bewaakt. Investerings van pandeigenaren zijn echter ook welkom en processen kunnen hierop beter gestroomlijnd worden. Dit betekent niet dat wordt ingeboet op eisen die kwaliteit toevoegen aan de stad, zoals beeldkwaliteit. Met het inrichten van een transformatieloket en het vrijmaken van capaciteit worden transformatieprojecten beter gefaciliteerd. Het is daarbij noodzakelijk dat overkoepelende en terugkomende belemmeringen integraal opgepakt worden.

2: Inzetten op levendige plinten en een compact kernwinkelgebied

Haarlem onderscheidt zich door een sterke mix aan voorzieningen (detailhandel, horeca, cultuur, diensten, ambachten, bedrijvigheid) in een (cultuur-)historische ambiance. Tegelijkertijd spelen structurele ontwikkelingen zoals een krimpend aantal winkels als gevolg van online winkelen. Ook hebben veel ondernemers het zwaar vanwege de negatieve (economische en psychologische) effecten van de coronapandemie. De uitgangssituatie van de binnenstad is echter robuust door sterk lokaal ondernemerschap, relatief beperkte leegstand en grote woningbouwopgave in Haarlem en regio (en daardoor extra potentiële bezoekers). Om de binnenstad aantrekkelijk en bruisend te houden wordt ingezet op levendige plinten en economische versterking. Publieksvoorzieningen die hier aan bijdragen worden gestimuleerd en gefaciliteerd. Het gaat daarbij ook om transparante en aantrekkelijke etalages. Een levendige plint is van groot belang omdat deze bij bezoekers het meest in het oog springt en zorgt voor reuring op straat. Dit betekent ook dat wonen in de plint op dit moment niet een gewenste invulling is in het kernwinkelgebied. Gelet op het krimpend aantal winkels wordt het kernwinkelgebied nader afgebakend (zie bijlage A). Zo profiteren winkels van elkaars nabijheid en wordt de winkelfunctie sterk gehouden.

3: Beter benutten van (lege) verdiepingen

In de binnenstad zijn veel lege verdiepingen aanwezig zoals boven winkels. Ook zijn diverse verdiepingen inefficiënt benut als gedeeltelijk magazijn. In de toekomst wordt verwacht dat nog meer verdiepingen leeg komen te staan omdat winkelketens verdiepingen steeds vaker afstoten. Er ligt kortom een grote potentie om verdiepingen beter te benutten. Gelet op de grote woningnood is wonen een zeer kansrijke invulling voor de verdiepingen. Naast extra woningen stimuleert dit ook huurverlaging in de plint (en daarmee mogelijkheden voor startend ondernemerschap) en opwaardering van gevels (en daarmee een attractief straatbeeld). In de afgelopen decennia zijn meerdere initiatieven opgestart om wonen boven winkels in de Haarlemse binnenstad grootschalig op te pakken. Door de grote druk op de woningmarkt is nu een vliegwiel voor ontwikkelingen mogelijk. Pandeigenaren geven aan te willen investeren. Om successen te boeken is het zaak dat alle stakeholders zich committeren aan een 'beter benutten van verdiepingen'-aanpak. Vanuit de gemeente is van belang de organisatie slagvaardig in te richten zodat met pandeigenaren tot de gewenste uitvoering wordt gekomen. Naast wonen zijn er ook mogelijkheden voor andere voorzieningen op verdiepingen zoals flexwerkplekken, leisure (zoals escape room en attracties), maatschappelijke functies en culturele activiteiten. Tegelijkertijd ligt er een opgave om mogelijkheden voor hotels en shortstay op verdieping te verminderen (zie bijlage 6.2).

4: Aanpakken van leegstand

Op dit moment is de leegstandssituatie in de binnenstad gezond. Het is echter zaak de ogen niet te sluiten voor de problematiek in de winkelmarkt. Naar verwachting zet de krimp in de winkelmarkt door. In een aantal straten is sprake van clustering van leegstand zoals de Grote Houtstraat en Anegang. Ook staan diverse locaties structureel leeg en treed er veroudering op. Er zijn diverse mogelijkheden om met partners in de stad gericht aan de slag te gaan met een leegstandsaanpak. Denk daarbij aan een doorbraak-team, het inzetten op kansrijke vernieuwende concepten in en gebiedsgericht werken. Ook zijn er pilots en stimuleringsregelingen mogelijk.

5: Stimuleren van startend en lokaal ondernemerschap

Haarlem kan zich onderscheiden van andere binnensteden in het land door in te zetten op de kracht van het lokale Haarlemse ondernemerschap. De grote winkelketens bedienen een groot publiek; waar lokale ondernemingen diversiteit toevoegen. Ze versterken elkaar, bestaan goed naast elkaar en bedienen diverse doelgroepen. Wel is zichtbaar dat in de afgelopen jaren het aantal lokale ondernemers enkele malen sterker afneemt dan het aantal winkelketens. Een betere balans is gewenst en dit betekent het stimuleren van startend en lokaal ondernemerschap. Juist in de hoofdwinkelstraat zijn relatief veel leegstaande panden en een monocultuur van ketens. Voor startende ondernemers zijn de huurniveaus vaak een belemmering. Het opstarten van diverse initiatieven opstarten om startende ondernemers te ondersteunen zich te vestigen in leegstaande panden is gewenst. Ook liggen er kansen om bedrijven die niet in de binnenstad aanwezig zijn (zoals op Waarderpolder) in verbinding te brengen met de bezoeker van de binnenstad.

6: Inzetten op meer functiemix en diversiteit op straatniveau

In de Haarlemse binnenstad is veel diversiteit aanwezig in het straatbeeld: van ambachten en ateliers tot werkplekken voor creatievelingen. Meer functiemix en diversiteit op straatniveau versterkt de totaalbeleving. Gebiedsgericht sturen op meer functiemix heeft daarom de voorkeur. Er is voor de diverse deelgebieden in de binnenstad in kaart gebracht welke versterkingskansen er zijn (zie hoofdstuk 6). Dit is een kader waarop de komende jaren nieuwe initiatieven in de binnenstad afgewogen kunnen worden. Waar gewenst en mogelijk is het zaak om flexibel met het bestemmingsplan om te gaan om vernieuwende concepten te laten landen.

7: Onderscheiden met cultuur, historie en kwaliteit

De Haarlemse binnenstad ademt cultuur, historie en kwaliteit. Deze waarden dienen gekoesterd en verder versterkt te worden. Nauwe samenwerking met de cultuurpartners in de stad op het vlak van aanbod, evenementen en marketing is gewenst. Om de historische waarden verder te accentueren is een stimuleringsregeling opgesteld om historische puien te herstellen. Waar er zich kansen voor doen zetten kan nieuwe invulling gegeven worden aan (leegstaande) historische en sociaal-maatschappelijke panden zoals kerken. Zo komen bezoekers nog meer in aanraking met cultuurhistorie. Daarnaast kan ingezet worden op kwaliteitsaanbod. Dit betekent bijvoorbeeld dat toeristische winkels en horeca gericht op plat toerisme beperkt worden. Met gerichte promotie wordt ingezet op de 'waardevolle bezoeker', oftewel kwaliteitstoerist. Het gaat om bezoekers die minimaal 4 uur verblijven en de stad echt willen ontdekken (niet in Haarlem overnachten om Amsterdam te bezoeken). En het gaat om bezoekers die niet alleen komen halen, maar ook iets brengen door geld uit te geven bij Haarlemse partijen (niet aan commerciële tussenpersonen).

8: Bewaken van de balans tussen rust, reuring en rumoer

De druk op de openbare ruimte in de binnenstad is groot. Er wonen steeds meer mensen in de binnenstad, op piekdagen zijn er veel bezoekers in de stad en er wordt steeds meer gefietst in en naar de stad. Voorop staat een leefbare binnenstad voor iedereen en dat betekent zoeken naar een goede balans. Inwoners worden daarom betrokken bij ontwikkelingsprojecten in de binnenstad. Om fietsen op straat tegen te gaan zijn investeringen in extra fietsparkeercapaciteit nodig. Als deze capaciteit op orde is kan actiever

gehandhaafd worden op foutparkeren. Daarnaast is nieuw horecabeleid nodig. Hierbij zijn situering van nachthoreca, verruiming van openingstijden van avondhoreca voor meer spreiding, tuinterrassen en terrassenbeleid relevante thema's.

9: Verhogen van de verblijfskwaliteit en verder vergroenen

Het gebruik van de binnenstad verandert. Bezoekers komen niet alleen naar de binnenstad om te kopen, maar ook om te verblijven, ontmoeten en wandelen in een ongedwongen setting. Tegelijkertijd zijn er uitdagingen op het vlak van klimaatadaptie, hittestress, verduurzaming en biodiversiteit. Deze opgaven komen samen en kunnen worden benut door in te zetten op vergroening en hogere verblijfskwaliteit. Daarbij staat voorop om de bezoekers aan en bewoners in de binnenstad een zo aangenaam mogelijk verblijf te bieden. Een vergroeningsaanpak, het toevoegen waterpartijen, stimuleren van verduurzaming en inzetten op een autoluwe binnenstad zijn belangrijke elementen.

4 Hoe dat te bereiken?

Aan de hand van de negen speerpunten zoals beschreven in hoofdstuk 3 is een uitvoeringsagenda opgesteld. De uitvoeringsagenda is een dynamische set van acties die naar gelang van urgentie, prioriteit en impact ingezet kan worden de komende jaren. Er wordt onderscheid gemaakt in drie ambitieniveaus:

- Ambitie 'basisaanpak': acties om hoe dan ook uit te voeren omdat ze van groot belang zijn voor een vitale binnenstad, de acties nadrukkelijk naar voren zijn gekomen in het participatieproces met stakeholders en effectief zijn op de korte en/of langere termijn.
- Ambitie 'plus': acties die bijdragen aan de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de binnenstad, zoals vergroening, hogere verblijfskwaliteit en profilering. Deze acties komen bovenop ambitie 'basis'.
- Ambitie 'maximaal': acties die ingezet kunnen worden in het geval de leegstand in de binnenstad oploopt en/of de vitaliteit van de binnenstad terugloopt. De acties hebben op korte termijn minder prioriteit omdat de leegstand op dit moment gezond is. Deze acties komen bovenop ambitie 'basisaanpak en 'plus'.

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de diverse acties weer naar ambitieniveau. In het tweede deel van dit hoofdstuk zijn de acties nader uitgewerkt.

Ambitie basisaanpak	Ambitie plus	Ambitie maximaal
A1. Transformatie-loket binnenstad	B3. Fonds opwaardering blinde plinten	D1. Doorbraak-team langjarige leegstand
B1. Vaststelling kernwinkelgebied	E1. Ondernemers-ondersteuning 'Van plan naar pand'	D2. Acquisitie kansrijke (winkel)concepten
B2. Faciliteren mengvormen	E3. Innovatie-winkel MKB Haarlem	D4. Investeringsaanpak marktcourante panden hoofdwinkelstraat
B4. Verminderen onbenutte planmogelijkheden detailhandel buiten kernwinkelgebied	G2. Haarlemse ambachtenroute	E2. Initiatief 'Start je droom in Haarlem'
C1. Stimuleren 'beter benutten van verdiepingen'	G3. Profilering 'Delicatessen van Haarlem'	
C2. Verminderen planmogelijkheden horeca-4 en short stay	G5. Kwaliteit horeca versterken: intakegesprek nieuwe horeca	
D3. Pilot 'tijdelijke bestemmingen hoofdwinkelstraat'	G6. Actualisatie reclame- en uitstallingenbeleid	
F1. Gebiedsgericht versterken functiemix	G7. Openstellen van (gemeentelijk) historisch erfgoed	
G1. Stimuleringsregeling herstel historische winkelpuizen	H2. Verkenning oplossingen piekmomenten Grote Markt	
G4. Beperken toeristische winkels en horeca	I1. Vergroeningsaanpak straten	
H1. Spreiding bezoekers door gerichte marketing en activiteiten	I2. Stimulering vergroening panden en terrassen	
H3. Opstellen horecabeleid	I3. Waterpartijen en speelplekken voor kinderen	
I5. Verkennen haalbaarheid fietsluwe Gierstraat/Koningstraat	I4. Gebiedsvisie stedelijke as	
I6. Herinrichting Nieuwe Groenmarkt / Krocht	I7. Route Koepelgevangenis-Spaarnwouderstraat-kernwinkelgebied	
I8. Energiescans		

1: Samenwerken met pandeigenaren bij transformatieprojecten

Actie	Wat?	Wie?	Waar?
A1. Transformatie-loket binnenstad	Actiever samenwerken met pandeigenaren om transformatie-initiatieven succesvol te laten landen. Het gaat hier om transformatie van zowel verdiepingen als plinten. Pandeigenaren geven aan planprocessen als lang en stroperig te ervaren. Ook geven ze aan niet altijd de juiste personen binnen de gemeente te kunnen vinden. Om deze signalen serieus te nemen wordt een transformatie-loket ('rode loper'-aanpak) ingericht. Dit betekent concreet dat een accountmanager transformatieprojecten wordt aangesteld die in het gehele planproces in het directe contact voorziet en intern het nodige mandaat heeft. Met het achterliggende integrale team wordt uitgegaan van een 'ja-mits'-principe: kijken wat er wel mogelijk is en niet uitgaan van beperkingen. Voor transformatieprojecten in de binnenstad wordt een vooroverleg geherintroduceerd en worden tussentijdse fysieke voortgangs-overleggen gevoerd. Voordat het loket wordt ingesteld wordt bij vastgoedpartijen (VEBH) gepeild welke belemmeringen zij ervaren en welke ideeën zij hebben voor een transformatie-loket.	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Eigenaren 	Gehele binnenstad

2: Inzetten op levendige plinten en een compact kernwinkelgebied

Actie	Wat?	Wie?	Waar?
B1. Vaststelling kernwinkelgebied	Binnen het kernwinkelgebied wordt ingezet op levendige plinten. Dit zijn plinten met een toegankelijke publieksfunctie. Wonen in de plint wordt in het kernwinkelgebied niet toegestaan. Het kernwinkelgebied is weergegeven in bijlage A. Mocht er een situatie ontstaan waarin de leegstand langjarig hoger ligt dan frictieniveau vormt dat aanleiding het kernwinkelgebied opnieuw te herdefiniëren.	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente 	Gehele binnenstad
B2. Faciliteren mengvormen	De grondhouding tegenover mengvormen is positief. Ondernemers combineren steeds vaker activiteiten in één pand. Denk aan een schoonheidssalon met kledingverkoop, meubelwinkel met lunchroom of horeca-flexwerkplek. Dit is een kans voor een gezonder businessmodel voor ondernemers. Zo ontstaan er meerdere inkomstenbronnen, wordt de toegevoegde waarde ten opzichte van online vergroot en wordt ingespeeld op veranderend consumentengedrag. Initiatieven worden waar mogelijk gefaciliteerd binnen de geldende wet- en regelgeving ¹ en er wordt proactief meegedacht om mengvormen mogelijk te maken.	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Ondernemers 	Gehele binnenstad
B3. Fonds opwaardering blinde plinten	Er wordt een fonds ingericht voor de aanpak van blinde plinten. In verschillende straten, zoals de Koningstraat, Gierstraat en Smedestraat, hebben panden momenteel een functie als magazijn of opgang voor woningen. De plinten zijn daardoor onaantrekkelijk voor de bezoeker en hebben regelmatig een verloederde uitstraling (graffiti en vernieling), terwijl ze in het hart van de binnenstad liggen. Het fonds levert een bijdrage in ontwerp en financiering voor herinrichting of upgrade van de plint. Denk daarbij aan kunstprojecten, vergroening (gevel-groen) of herinrichting waarbij het magazijn wordt omgezet naar publieke (winkel)ruimte. Ontwerpers worden uitgenodigd om tot aantrekkelijke oplossingen te komen en eigenaren worden actief benaderd om gebruik te maken van het fonds. Waar mogelijk combineren opwaardering van plinten met de aanpak 'beter benutten van verdiepingen' (zie C1).	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Eigenaren • Ontwerpers 	Gehele binnenstad, in ieder geval: Koningstraat, Gierstraat en Smedestraat.
B4. Verminderen onbenutte planmogelijkheden detailhandel buiten kernwinkelgebied	Er worden gebieden aangewezen waar onbenutte plancapaciteit voor detailhandel risicovrij gereduceerd kan worden. Dit wordt gedaan omdat de winkelfunctie terugloopt in de binnenstad en er wordt ingezet op een compact winkelgebied. Onbenutte plancapaciteit wordt enkel verminderd op plekken die minimaal onderdeel zijn van de consumentenrouting en waar de detailhandel al verdwenen is. Het toestaan van detailhandel heeft hier geen toegevoegde waarde meer en zet het kernwinkelgebied potentieel onder druk. Dit zijn de gebieden: Vijfhoek, Kleine Houtstraat (ten zuiden van de Gedempte Oude Gracht), Nassaulaan, Jansstraat/Jansweg en de Tempeliersstraat. De specifieke invulling is maatwerk en vraagt om nadere uitwerking. Op enkele specifieke locaties zoals enkele hoekpanden kan het gewenst zijn om in het kader van gemengde wijken mogelijkheden voor kleinschalige wijkvoorzieningen te behouden.	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente 	Zie beschrijving.

¹ Voor ondergeschikte horeca bij detailhandel geldt een maximum van 30% van het brutovloeroppervlak, zonder terras en zonder het schenken van alcoholische dranken. Ook mag horeca niet meer dan 50% van de omzet uitmaken.

3: Beter benutten van (lege) verdiepingen

Actie	Wat?	Wie?	Waar?
C1. Stimuleren 'beter benutten van verdiepingen'	Er staan veel verdiepingen van winkelpanden leeg. Deze kunnen beter benut worden. Wonen is daarbij een kansrijke functie, maar ook werk-, maatschappelijke en culturele functies. Er wordt actief ingezet op het beter benutten van verdiepingen. Dit is een zeer gewenste ontwikkeling gelet op de woningnood, circulair gebruik van bestaande panden, levendigheid en aantrekkelijk gevelbeeld. Uitdaging ligt in de combinatie van het realiseren van een opgang, de stapeling van eisen (zoals stedenbouwkundig, monumentale panden, verduurzaming) en daardoor potentieel te ontstane onrendabele top bij herontwikkeling. Aandachtspunt is bovendien dat het realiseren van een opgang aan de achterkant van winkelpanden niet leidt tot inactieve plinten in straten in het kernwinkelgebied, zoals de Gierstraat en Koningstraat. Onder begeleiding van bureau Coup wordt momenteel met pandeigenaren diverse concrete pilotprojecten uitgewerkt in de Grote Houtstraat ter realisatie onder de titel 'wonen boven winkels' (fase 1). Na afronding van de eerste pilotprojecten wordt aan de aanpak een vervolg geven waarin naast wonen ook wordt ingezet op werk- maatschappelijke en culturele functies. Om planprocedures te versnellen wordt een transformatieloket ingezet (zie actie A1).	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Eigenaren 	Fase 1: Grote Houtstraat (pilot) Fase 2: Gehele binnenstad
C2. Verminderen planmogelijkheden horeca-4 en short stay	Op veel verdiepingen zijn planologische mogelijkheden voor hotels (horeca-4) en short stay aanwezig. Het voornemen is de onbenutte mogelijkheden (locaties waar deze functies nog niet ingevuld zijn) te verminderen. Zo worden ongewenste ontwikkelingen tegengegaan en kan er beter gestuurd worden op de kwaliteit van het aanbod in de binnenstad (zie ook bijlage B).	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente 	Gehele binnenstad

4: Aanpakken van leegstand

Actie	Wat?	Wie?	Waar?
D1. Doorbraak-team langjarige leegstand	Het inrichten van een doorbraak-team in om structurele leegstand aan te pakken. Daarin werken de gemeente, VEBH en CMG actief samen in een team met specialisten. Op locaties in de binnenstad die twee jaar of langer leeg staan wordt proactief in gesprek gegaan met de eigenaar. De oorzaak van leegstand op de betreffende locatie wordt in kaart gebracht en met de eigenaar worden mogelijkheden voor een alternatief programma verkend. Na een verkennend gesprek wordt vrijblijvend een scan aangeboden met kansrijke herinvullings-mogelijkheden. Vanuit de gemeente wordt herontwikkeling waar mogelijk gefaciliteerd.	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Eigenaren • Ondernemers 	Gehele binnenstad
D2. Acquisitie kansrijke (winkel)concepten	Het gericht inzetten op acquisitie van kansrijke en vernieuwende (winkel)concepten. Uit het onderzoek 'Nieuw perspectief voor de Haarlemse hoofdwinkelstraten' (april 2021) blijkt dat het aanbod in de hoofdwinkelstraten versterkt kan worden en meer divers kan. Dit gaat naast nieuwe spelers in fashion om perifere spelers die zich steeds meer op de binnenstad richten (zoals woonwinkels, autozaken, tuinzaken), fysieke winkels van online webshops en experience stores. Er wordt een makelaarsfunctie ingezet en actief samengewerkt met de VEBH en CMG.	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Eigenaren • Ondernemers 	Grote Houtstraat, Barteljorisstraat en Anegang
D3. Pilot 'tijdelijke bestemmingen hoofdwinkelstraat'	Meer ruimte bieden in het zuidelijk deel van de Grote Houtstraat voor nieuwe (niet-winkel) initiatieven. De leegstand is hier relatief hoog en winkelketens staan onder druk. Er wordt soepeler omgegaan met bestemmingsplanmogelijkheden. Hiervoor is in 2021 een pilot ontwikkeld. Deze pilot kan verder onder de aandacht worden gebracht. Het toevoegen van horeca is in beginsel niet aan de orde, tenzij de eigenaar kan aantonen dat het een uniek, innovatief of kleinschalig concept is met aantoonbare meerwaarde.	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Eigenaren • Ondernemers 	Grote Houtstraat
D4. Investeringsaanpak marktcourante panden hoofdwinkelstraat	De hoofdwinkelstraat staat onder druk vanwege landelijke trends als online shoppen, selectiever locatiebeleid en veranderende locatie-eisen (zoals kleinere metrages). In 2021 zijn diverse leegstaande panden ingevuld en is de leegstand gedaald. Het is onbekend hoe de leegstand zich gaat ontwikkelen de komende jaren en monitoren deze in de hoofdwinkelstraten daarom actief. CMG doet hiervoor elk kwartaal tellingen. Indien blijkt dat de leegstand gaat toenemen en deze leegstand structurele vormen aanneemt worden mogelijkheden voor een investeringsaanpak verkend om de courantheid van winkelpanden te vergroten. Denk daarbij aan het verruimen van kaders voor het opsplitsen van panden naar kleinere units en mogelijkheden om diepe winkels te verkleinen en indien ruimtelijk inpasbaar aan de achterkant nieuwe functies toe te staan.	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Eigenaren 	Grote Houtstraat, Barteljorisstraat

5: Stimuleren van startend en lokaal ondernemerschap

Actie	Wat?	Wie?	Waar?
E1. Ondernemers-ondersteuning 'Van plan naar pand'	Inzetten op vernieuwend en startend ondernemerschap om de binnenstad aantrekkelijk en divers te houden. Uitgangspunt is het duurzaam stimuleren van ondernemerschap. Er wordt daarom een platform opgezet om ondernemers van A tot Z te begeleiden: van ondernemersplan tot geschikte locatie, van huurvoorwaarden tot vergunningen. Dit platform bestaat uit ervaren experts die goed bekend zijn met (lokale) financiers, pandeigenaren en ruime ervaring hebben met ondernemen. Ook de gemeente is aangehaakt, met name om een soepele vergunningverlening te borgen. Dit geldt in het bijzonder voor vernieuwende concepten (blurring en mengformules). Er wordt bovendien ruimte geboden voor voor pop-up/tijdelijke invullingen.	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Ondernemers • Eigenaren • Experts 	Gehele binnenstad
E2. Initiatief 'Start je droom in Haarlem'	Startende ondernemers in detailhandel, horeca of dienstverlening (of mengvormen) met een innovatief concept worden gestimuleerd in ondernemerschap door hen de kans te geven een eigen pand te openen. Hiervoor wordt een prijsvraag uitgeschreven waarbij de drie beste concepten een half jaar huur van een (leegstaand) pand winnen, inclusief budget voor inrichting. Bij succes worden mogelijkheden verkend voor een langjarige stimuleringsregeling in samenwerking met de partners in de stad. Het initiatief richt zich op het kernwinkelgebied.	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Ondernemers • Eigenaren 	Kernwinkelgebied
E3. Innovatie-winkel MKB Haarlem	De binnenstad biedt grote kansen voor ondernemers uit Haarlem die nu niet actief zijn in de binnenstad, maar bijvoorbeeld op bedrijventerreinen zoals Waarderpolder. De binnenstad is immers een magneet van bezoekers en daarmee consumenten. Denk aan mogelijkheden voor klantbinding, tonen van innovaties, nieuwe producten en merkbeleving. Het is echter voor veel bedrijven niet aantrekkelijk om individueel een pand te huren. Er wordt daarom verkend om een collectieve innovatie-winkel op te zetten waar Haarlemse ondernemers de kans krijgen om innovaties te delen. Een mogelijkheid is om daarbij samen te werken met de MKB innovatie hub in de Koepel. Ook kan worden ingezet op (wisselende) marktkraam op de weekmarkt om startende ondernemers buiten de binnenstad een podium te bieden.	<ul style="list-style-type: none"> • Ondernemers • Gemeente 	Kernwinkelgebied

6: Inzetten op meer functiemix en diversiteit op straatniveau

Actie	Wat?	Wie?	Waar?
F1. Gebiedsgericht versterken functiemix	Meer functiemix en diversiteit op straatniveau versterkt de totaalbeleving. Er is voor de diverse deelgebieden in de binnenstad in kaart gebracht welke versterkingskansen er zijn (zie hoofdstuk 6). Dit is het kader waarop de komende jaren nieuwe initiatieven in de binnenstad kunnen worden afgewogen. Waar gewenst wordt flexibel om met het bestemmingsplan omgegaan om vernieuwende concepten te laten landen. Voor veel centrumstraten geldt dat er brede bestemmingsplanmogelijkheden zijn. Uitzondering is horeca. Hier wordt consoliderend beleid gevoerd (geen uitbreiding, alleen bestaande bestemmingsplanmogelijkheden). Gelet op de sterke groei van Haarlem en regio wordt de komende jaren ingezet op beperkte uitbreiding van het horeca-aanbod, enkel in de gebieden waar horeca nog beperkt vertegenwoordigd is en/of sterk van toegevoegde waarde is.	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Ondernemers 	Gehele binnenstad, zie deelgebieden

7: Onderscheiden met cultuur, historie en kwaliteit

Actie	Wat?	Wie?	Waar?
G1. Stimuleringsregeling herstel historische winkelpuien	Het versterken van het onderscheidende karakter van de historische binnenstad. De Haarlemse binnenstad is rijk aan fraaie historische winkelpuien. Er zijn echter ook puien aan te wijzen waarvan de historische pui is weggetimmerd of beschadigd of een moderne pui heeft van lage kwaliteit. Er wordt daarom een stimuleringsregeling ingericht. Door pandeigenaren te ondersteunen bij herstel of verbetering van hun karakteristieke winkelpuien, wordt de aantrekkelijkheid van de binnenstad versterkt. De regeling is bedoeld voor panden ouder dan 50 jaar met een winkel- of horecafunctie op de begane grond. Het voorziet in tegemoetkoming van kosten voor bouwhistorisch onderzoek, kleuronderzoek, ontwerp- en uitvoeringskosten. Aanpak van de winkelpui biedt tevens mogelijkheden om een opgang te realiseren en daarmee lege verdiepingen te herontwikkelen tot woningen (wonen boven winkels).	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Eigenaren 	Kernwinkelgebied en gemengde milieus, specifiek kansrijk: Anegang, Kruisstraat, Barteljorisstraat, Lange Veerstraat en Grote Houtstraat

G2. Haarlemse ambachtenroute	Echt ambachtswerk zien we steeds minder tegenwoordig: handwerk gemaakt vol passie en met liefde voor het vak. Denk aan een edelsmid, lijstenmaker, schoenmakerij, kunstatelier, chocolaterie of glasblazer. In de Haarlemse binnenstad zijn mooie zaken aanwezig waar op een ambachtelijke manier wordt gewerkt. Bezoekers in de binnenstad kunnen meer in contact gebracht worden met het ambacht. Daarom wordt met de stakeholders in de stad een ambachtenroute opgezet. Denk daarbij tevens aan maakbedrijven op de Waarderpolder waarvoor kansen liggen in de binnenstad.	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Ondernemers • Haarlem Marketing 	Gehele binnenstad
G3. Profileren 'Delicatessen van Haarlem'	Het Proveniersplein en omgeving heeft zich in de afgelopen jaren ontwikkeld tot een levendig gebied. Het Proveniersplein is een belangrijke anker om de loop vanuit de langgerekte Grote Houtstraat te versterken. Het Proveniersplein heeft de potentie om zicht te ontwikkelen als dé proeflocatie van Haarlem onder de noemer 'Delicatessen van Haarlem'. Het gebied wordt momenteel vooral door de lokale Haarlemmer bezocht. Via placemaking en marketing zijn ook de toerist en bezoeker meer te verleiden. Verschillende activiteiten kunnen daarnaast het profiel versterken, zoals een periodieke hoogwaardige proefmarkt, proefdagen bij de lokale zaken en samenwerkingen.	<ul style="list-style-type: none"> • Ondernemers • Haarlem Marketing • Gemeente 	Proveniersplein
G4. Beperken toeristische winkels en horeca	Haarlem zet in op een kwalitatief sterk en onderscheidend aanbod. Tegelijkertijd is er sprake van toenemend toerisme in de regio, in het bijzonder in Amsterdam. Gelet op de korte reisafstand vanuit Amsterdam is er overloop van toerisme. Daarin schuilt een risico van laagwaardige toeristenwinkels. Dit staat haaks op het nastreven van kwalitatief sterk en onderscheidend aanbod. Denk aan toeristenverkoop voor consumptie (kaaswinkels, wafels en donuts), ticketshops en attracties. Het is zaak dit te voorkomen nu er (nog) geen situatie is van overmaat van toeristenwinkels. Mogelijkheden worden daarom beperkt. Daarbij wordt gelet op reclame-uiting, presentatie, assortiment en bedrijfsvoering.	<ul style="list-style-type: none"> • Initiatief: gemeente 	<ul style="list-style-type: none"> • Gehele binnenstad
G5. Kwaliteit horeca versterken: intakegesprek nieuwe horeca	Er zijn in de afgelopen jaren sterke horecaconcepten bijgekomen. Er is tegelijkertijd ook een risico op 'veel van hetzelfde' en 'verschraving' van het aanbod. Als service naar nieuwe ondernemers wordt voor alle nieuwe horeca een intakegesprek aangaan bij de afgifte van de exploitatievergunning. Doel daarbij is het versterken van duurzaam ondernemerschap en waarborgen van kwaliteit. Dat kan met een businesscoach, horeca-expert en/of een horeca-adviescommissie. De rol van de gemeentelijk accountmanager horeca is tevens relevant als eerste aanspreekpunt van de horecaondernemers. Daarnaast wordt verkend of het inrichten van een horeca-adviescommissie (vanuit de horecasector) wenselijk is om meer te kunnen sturen op kwaliteit en hierover periodiek tussen de horecasector en de gemeente te overleggen. De horeca-adviescommissie mag niet tot bureaucratie en vertraging bij initiatieven leiden. De horeca-adviescommissie kan daarom geraadpleegd worden binnen het participatietraject van planinitiatieven, als onderdeel van de maatwerkafweging.	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • KHN • Experts 	Gehele binnenstad
G6. Actualisatie reclame- en uitstallingenbeleid	In het reclame- en uitstallingenbeleid zijn regels vastgelegd ten aanzien van het voeren van reclames en uitstallingen in de stad. Dit met als doel het waarborgen van een kwalitatief en rustig straatbeeld, waarbij met name de uitstraling van de monumentale binnenstad behouden blijft. Het beleid is uit 2013, waarbij in 2015 het deel 'uitstallingen' is geactualiseerd. Gelet op de ontwikkelingen (zoals verduurzaming, vergroening), de behoefte van zowel gemeente als reclame-exploitanten over reclame-uitingen en uitstallingen en de ontwikkelingen in de binnenstad is het wenselijk om het reclame- en uitstallingenbeleid te actualiseren.	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente 	Gehele binnenstad
G7. Openstellen van (gemeentelijk) historisch erfgoed	Het historisch erfgoed in de Haarlemse binnenstad is uniek. Bezoekers aan de binnenstad kunnen nog meer in contact gebracht worden met de historie en cultuur van de stad. Indien er zich kansen voor doen kan (gemeentelijk) historisch erfgoed voor bezoekers van de binnenstad opengesteld worden. Dit kan incidenteel of met evenementen, maar ook structureel doordat voorzieningen een plek krijgen in deze panden. Denk daarbij aan een mix van maatschappelijke en culturele voorzieningen en/of horeca.	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Ondernemers • Eigenaren 	Gehele binnenstad

8: Bewaken van de balans tussen rust, reuring en rumoer

Actie	Wat?	Wie?	Waar?
H1. Spreiding bezoekers door gerichte marketing en activiteiten	Het is op weekenddagen en bepaalde momenten in het jaar (zoals vakanties/feestdagen) druk in de binnenstad. Idealiter is het bezoek aan de binnenstad evenredig verdeeld over het jaar, over de week en door de binnenstad zelf. Haarlem Marketing heeft in 2021 een start gemaakt om meer in te zetten op spreiding en de bezoekdruk te monitoren. Dit wordt als basis gebruikt bij planning van activiteiten. Denk bijvoorbeeld aan de Haarlem Midweek-campagne	<ul style="list-style-type: none"> • Haarlem Marketing • Gemeente 	Gehele binnenstad
H2. Verkenning oplossingen piekmomenten Grote Markt	Op piekmomenten is het zeer druk op de Grote Markt. Inzet is meer spreiding over de stad. Een oplossing hiervoor is niet gemakkelijk omdat veel stromen samenkomen (winkelend publiek, bezoekers warenmarkt, toeristen, bewoners) en de Grote	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Bewoners 	Grote Markt

	Markt een knooppunt vormt. Samen met stakeholders in de stad wordt verkend hoe bezoekersstromen beter te verspreiden. Denk aan: herinrichting van het plein, her situering warenmarkt en looproutes. Het herzien van het inrichtingsplan van terrassen vormt hierbij ook een element. Tijdens de coronacrisis is de weekmarkt ruimer opgezet. Mogelijk biedt dit een structurele oplossing.. Er wordt tevens ontwerpend onderzoek gedaan waarbij tegelijkertijd wordt gekeken naar kansen voor vergroening en verblijfs-elementen. Niet een aanpak van de Grote Markt zelf maar ook activiteiten, functies en verblijfs-elementen elders in de binnenstad dragen bij aan betere spreiding. Insteek is om dit integraal te bekijken.	<ul style="list-style-type: none"> • Warenmarkt • Eigenaren • Ondernemers 	
H3. Opstellen horecabeleid	Het opstellen van horecabeleid (als onderdeel van het op te stellen detailhandel- en horecabeleid). Uitgangspunt is een goede balans tussen levendigheid en leefbaarheid. Diverse thema's worden meegenomen zoals situering van nachthoreca (binnen, buiten of tegen de binnenstad), verschijningsvorm van terrassen en gevels (verommeling straatbeeld, toenemende overkapping), spreiding van publiek in relatie tot verruiming van openingstijden, een afwegingskader voor horeca-initiatieven en beleid ten aanzien van mogelijke groei van het horeca-aanbod.	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • KHN • Bewoners • Eigenaren • Ondernemers 	Gehele binnenstad

9: Verhogen van de verblijfskwaliteit en verder vergroenen

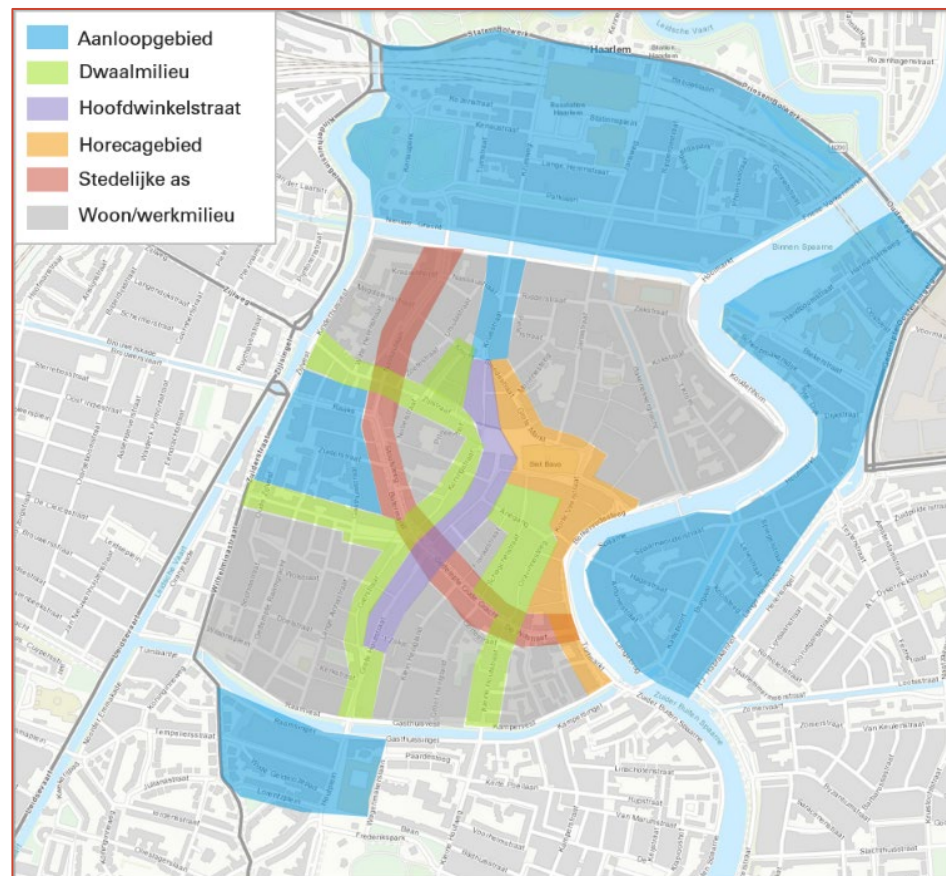
Actie	Wat?	Wie?	Waar?
11. Vergroeningsaanpak straten	Binnensteden zijn per definitie stenige plekken in de stad. Een prettige binnenstad is echter ook een groene binnenstad. Denk aan een aangenaam verblijfsklimaat, gezonde omgeving en het beperken van hittestress. In een vergroeningsaanpak worden de publieksstraten in de binnenstad daarom stapsgewijs vergroenen. Dit kunnen bloem- of plantenbakken zijn, maar ook verticaal groen. Hierbij wordt gelet op de toekomstbestendigheid en duurzaamheid en wordt gezorgd voor meer biodiversiteit. In 2021 is begonnen met een eerste pilot in het zuidelijk deel van de Grote Houtstraat. De insteek is om de komende vijf jaar elk jaar een nieuw vergroeningsproject opstarten. Daarbij wordt in ieder geval gedacht aan de Kleine Houtstraat omdat er hier een wens is tot vergroening.	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Inwoners • Ondernemers • Eigenaren 	Locaties nader te bepalen
12. Stimulering vergroening panden en terrassen	Het stimuleren van ondernemers en eigenaren om meer groen te planten rond hun bedrijfspand. Dit kan gaan om gevelgroen, maar bijvoorbeeld ook groene terrasafscheidingsen. Hiervoor wordt een stimuleringsregeling ingesteld en er worden inspiratievoorbeelden gedeeld van (lokale) ondernemers die dit met succes hebben toegepast.	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Ondernemers • Eigenaren 	Gehele binnenstad
13. Waterpartijen en speelplekken voor kinderen	Er zijn onvoldoende plekken in onze binnenstad en winkelstraten waar kinderen kunnen spelen. Bezoekers en inwoners geven aan kinderfaciliteiten te missen. Er wordt onderzocht waar in de binnenstad enkele kinderactiviteiten een gewenste plek kunnen krijgen. Denk aan waterfonteintjes, speelstenen en andere vormen van vermaak. Daarmee wordt de verblijfsfunctie en attractiewaarde van de binnenstad voor gezinnen vergroot. Een mogelijke locatie is de Nieuwe Groenmarkt gelet op de luwte en herontwikkeling van deze locatie.	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente 	Locaties nader te bepalen
14. Gebiedsvisie stedelijke as	Er is grote potentie om op langere termijn de stedelijke as (Gedempte Oude Gracht, Verwulft, Nassaulaan en Nassauplein) te herinrichten tot een groene as in het hart van de binnenstad. Dit past in de Haarlemse ambities voor vergroening, minder hittestress, klimaatadaptatie en vergroten van de verblijfskwaliteit. Er zijn daarbij diverse uitdagingen op het vlak van bereikbaarheid omdat er veel verkeersstromen samenkomen. Het uitgangspunt op langere termijn is meer ruimte voor voetgangers, mogelijkheden om te verblijven en werken in de stad. Een mogelijke kans daarbij is een tram ter vervanging van de bussen, waarbij het spoor is ingebed in het groen. De eerste stap is het ontwikkelen van een gezamenlijke koers. Daarom wordt een gebiedsvisie opgesteld.	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Ondernemers • Eigenaren • Bewoners 	Gedempte Oude Gracht, Verwulft, Nassaulaan, Nassauplein
15. Verkennen haalbaarheid fietsluwe Gierstraat/Koningstraat	De Gierstraat en Koningstraat zijn voor veel bezoekers aan de binnenstad onderdeel van het winkelrondje/wandelcircuit. Op een gemiddelde zaterdag lopen tot wel 10.000 bezoekers door deze straten. Tegelijkertijd is de straat een drukke fietsader met beperkt bestemmingsverkeer voor een bezoek aan de binnenstad zelf. Een dergelijke fietsader is niet ideaal midden in het kernwinkelgebied: het zet de winkel- en wandelbeleving onder druk en leidt tot verkeersonveilige situaties. Er wordt daarom verkend of de fietsfunctie elders een plek kan krijgen en daarmee fietsen niet meer toe te staan in de straten. Dit biedt tegelijkertijd kansen om de straat te herinrichten met meer ruimte voor groen en verblijfskwaliteit.	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Ondernemers • Inwoners • Eigenaren 	Gierstraat/Koningstraat
16. Herinrichting Nieuwe Groenmarkt / Krocht	In het kader van een autoluwe binnenstad zijn de Nieuwe Groenmarkt en Krocht voetgangersgebied geworden. Dit biedt mogelijkheden voor herinrichting van de openbare ruimte om zo een aantrekkelijkere omgeving te krijgen. Uitgangspunt is om pleinfunctie te vervullen, te vergroenen en in de plint kleinschalige mogelijkheden te bieden voor maatschappelijke functies en kleinschalige werkfuncties (zoals ambachten, cultuur, werkplekken). De herinrichting biedt tevens mogelijkheden tot meer	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Ondernemers • Inwoners • Eigenaren 	Nieuwe Groenmarkt/Krocht

	spreiding van bezoekers over de binnenstad. Momenteel wordt onderzocht of er een (ondergrondse) fietsenstalling mogelijk is in het gebied.		
17. Opzetten route Koepelgevangenis-Spaarnwouderstraat-kernwinkelgebied	Op termijn wordt de Koepelgevangenis aangesloten op de HOV-verbinding. Hierdoor ontstaan kansen om een route te realiseren via de Spaarnwouderstraat naar het kernwinkelgebied. Dit geeft een impuls aan de Spaarnwouderstraat en mogelijk ook de Anegang als route richting de Grote Houtstraat.	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente 	Koepelgevangenis-Spaarnwouderstraat-kernwinkelgebied
18. Energiescans	Vanaf mei 2022 biedt de gemeente Haarlem 200 gratis energiescans aan voor ondernemers in de horeca en detailhandel. De energieprijzen stijgen snel en besparen op energie is daarom belangrijker dan ooit. Met de scan krijgen ondernemers inzicht in kansen om energie én geld te besparen bij hun bedrijf. Vervolgens worden ondernemers een jaar lang begeleidt bij het uitvoeren van besparingsmaatregelen, advies over duurzame investeringen en hulp bij subsidies.	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Provincie Noord-Holland • Ondernemers • Eigenaren 	Gehele binnenstad

5 Welke versterkingskansen zijn er in gebieden?

De binnenstad van Haarlem is opgedeeld in diverse deelmilieus. Aan de hand van deze deelmilieus wordt ingegaan op de opgaven en versterkingskansen. Daarbij wordt het principe 'de juiste functie op de juiste plek' gehanteerd op basis van de kwaliteiten en het DNA van de specifieke gebieden. De acties die gekoppeld zijn aan de specifieke gebieden komen voort uit interne en externe participatietraject met ondernemers, eigenaren en culturele instellingen. De gebieden zijn ingedeeld zoals weergegeven aan de rechterzijde. De gebieden hebben op hoofdlijnen de volgende kenmerken:

- **Aanloopgebied:** vanuit deze gebieden komen bezoekers de binnenstad binnen. In deze gebieden liggen OV-knooppunten (zoals het treinstation) en parkeergarages.
- **Dwaalmilieu:** dit gebied kent een grote variatie aan specialistische winkels, horeca, cultuur en ambachten. De meeste straten in het dwaalmilieu worden de Gouden Straatjes genoemd.
- **Hoofdwinkelstraat:** in dit gebied zijn de landelijke winkelketens gevestigd en zijn overdag de meeste bezoekers te vinden.
- **Horecagebied:** in dit gebied zijn de vestigingsmogelijkheden voor horeca het ruimst. De horeca varieert van daghoreca tot restaurants en nachthoreca.
- **Stedelijke as:** in dit gebied is de infrastructuur dominant en is sprake van een stenige uitstraling. Dit gebied omvat de Gedempte Oude Gracht. De voorzieningen in dit gebied zijn sterk gemixt.
- **Woon/werkmilieu:** hier wordt overwegend gewoond. Er zijn verspreid diverse voorzieningen, zoals werkfuncties, kleinschalige horeca en maatschappelijke voorzieningen voor bewoners.



5.1 Horecagebied

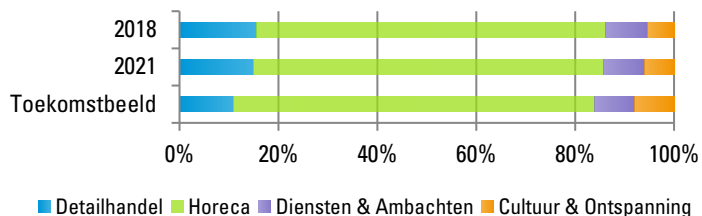
Gegevens		Ontwikkeling leegstand (panden)	Afbakening gebied	Foto
Straten in gebied en aantal passanten op gemiddelde zaterdag	Damstraat, Gravinnesteeg, Grote Markt (15.000-25.000), Klokhuisplein, Korte Veerstraat, Lange Veerstraat (4.000), Lepelstraat, Oude Groenmarkt (8.500), Riviervismarkt, Smedestraat (3.000), Spaarne, Spekstraat (10.000), Turfmarkt.			
Leegstand	2% van de panden, 360 m ² oppervlak			
Risicoprofiel toekomstbestendigheid	Middel. Kans faillissementen hoog door opgebouwde schulden, maar ook hoge kans op her invulling door beperkte beschikbaarheid horecapanden en dynamiek.			
Vastgoedeigenaren	Aantal: 75, panden per eigenaar: 1,4, verhouding eigendom: particulier (54%), BV (24%), stichting (21%), buitenlands (0%)			

Gebiedsbeschrijving

De Haarlemse horeca ligt verspreid over de binnenstad. Wel is er een concentratiegebied aan te wijzen waarin een derde van de horeca geconcentreerd is. Dit loopt van Smedestraat tot aan de Turfmarkt langs de Spaarne. In de vele straatjes in het gebied zoals de Lange Veerstraat, Damstraat en het Spaarne is een grote variatie aan keukens, toprestaurants, plekken om te lunchen of gewoon even tot rust te komen. De Smedestraat voorziet in beperkt aanbod nachtleven met diverse cafés en enkele bars. De Grote Markt/Riviervismarkt/Oude Groenmarkt is met haar grote terrassen rond de Sint Bavo de huiskamer van Haarlem met het zwaartepunt op ontmoeten. De Grote Markt is op weekenddagen één van de drukste plekken in de binnenstad omdat grote stromen bezoekers samenkomen: winkelend publiek, bezoekers aan de warenmarkt en toeristen. In het gebied zijn diverse culturele voorzieningen en grote trekkers zoals het Frans Hals Museum, Teylers museum en het Archeologisch Museum.

Opgaven	Acties
• Kansrijke her invulling vrijkomende panden (als gevolg van negatieve effecten coronasituatie)	Ondernemersondersteuning 'van plan naar pand' (E1) / Initiatief 'start je droom in Haarlem' (E2)
• Verschijningsvorm terrassen en gevels (verommeling straatbeeld, toenemende overkapping)	Opstellen horecabeleid (H3) / stimulering vergroening panden en terrassen (I2)
• Uitstraling diverse blinde gevels (zoals aan de Smedestraat) en herstel van (winkel)puien	Fonds opwaardering blinde gevels (B3) / stimuleringsregeling herstel historische winkelpuien (G1)
• Spreiding bezoekers Grote Markt op piekmomenten	Spreiding evenementen en marketing (H1) / Verkenning oplossingen piekmomenten Grote Markt (H2)
• Balans ervaren overlast en bewoners (bijvoorbeeld bij tuiterrassen)	Opstellen horecabeleid (H3)
• Balans hoog- en laagwaardige horeca (fastfood/toerisme)	Beperken toeristische winkels en horeca (H3) / intake nieuwe horeca en horeca-adviescommissie (G5)

Huidig en gewenst functieprofiel



Versterkingskansen

Horeca blijft in dit gebied de primaire functie. Wel wordt enige terugloop van detailhandel in dit gebied verwacht. Tegelijkertijd zien we functieverbreding en een behoefte aan verblijfsfuncties. Hier ontstaan kansen voor nieuwe ondernemingen in dit gebied. Voor de volgende functies zien we versterkingskansen:

- Horeca: hoogwaardige en kleinschalige eet- en drankconcepten, horeca-flexwerkplekken, biologische en duurzame concepten, terrashoreca aan het water (al dan niet in combinatie met de pleziervaart)
- Kleinschalige vormen van leisure/cultuur, zoals Tino's, musea en game-attracties (mits ruimtelijk goed ingepast)
- Wonen op verdieping voor specifieke doelgroepen (zoals studenten) vanwege balans levendigheid en woonkwaliteit
- Kleinschalige kantoorruimte op verdieping op een bruisende en betaalbare plek

5.2 Dwaalmilieu

Gegevens	Ontwikkeling leegstand (panden)	Afbakening gebied	Foto
Straten in gebied en aantal passanten op gemiddelde zaterdag Anegang (8.000-11.500), Barvoetstraat (4.000), Botermarkt (15.000), Gierstraat (6.000-8.000), Grote Houtstraat-Zuid (15.000-17.000), Keizerstraat, Kleine Houtstraat (5.000), Koningstraat (10.000), Krocht (4.000), Nieuwe Groenmarkt (6.000), Nieuwstraat, Oude Zijlvest, Paarlaarsteeg (10.000), Schagchelstraat (3.000), Warmoestraat (7.000), Zijlstraat (6.000-10.000), Zijlvest			
Leegstand 5% van de panden, 1.700 m ² oppervlak			
Risicoprofiel toekomstbestendigheid Laag, met name vanwege sterke functiemix en onderscheidend karakter. Hoog risicoprofiel in Anegang (hogere leegstand en sobere uitstraling diverse panden) en Kleine Houtstraat (hogere leegstand).			
Vastgoedeigenaren Aantal: 220, panden per eigenaar: 1,4, verhouding eigendom: particulier (65%), BV (29%), stichting/vereniging (6%), buitenlands (0,3%)			

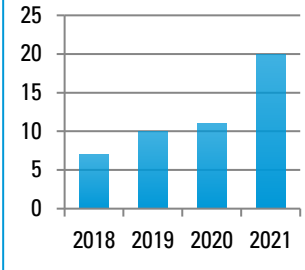


Gebiedsbeschrijving

Het dwaalmilieu, met daarbinnen de unieke Haarlemse Gouden Straatjes, is hét milieu waarmee Haarlem zich onderscheidt van andere binnensteden. De straten kennen een grote diversiteit aan kleinschalige boetieks, ateliers, vers-zaken, ambachten, horecazaken en mengvormen daartussen. Het gebied is de locatie voor startende ondernemers doordat de huren lager liggen dan in de hoofdwinkelstraat en er veel kleinschalige panden zijn. Door het diverse aanbod worden consumenten constant geïnspireerd en verrast. Het dwaalmilieu kent verschillende deelmilieus. De Zijlstraat kenmerkt zich door hoog-segment modeboetieks. De Koningstraat en Gierstraat zijn in opkomst doordat steeds meer panden worden ontsloten voor ondernemers; het winkelaanbod is hier uiteenlopend en divers. De grote stroom fietsers door deze straten belemmert een prettige bezoekers- en winkelbeleving. De Botermarkt is één van de hotspots in de binnenstad met diverse markten en terrassen. Het gebied rondom het Proveniersplein ontwikkelt zich als plek voor delicatessen en ontmoeting. De Warmoestraat, Schagchelstraat en Kleine Houtstraat kennen een sterke mix van voorzieningen, zijn door de kleinschaligheid, smallere straten en historische panden fotogeniek en spelen in op de menselijke maat. Het zuidelijk deel van de Kleine Houtstraat (onder de Gedempte Oude Gracht) is wonen in de plint sterk aanwezig. De hoek Krocht-Nieuwe Groenmarkt wordt heringericht, vergroend en voetgangers krijgen meer ruimte. Hier ontstaan kansen voor lokale ondernemers, culturele en maatschappelijke functies. De Anegang kent relatief veel winkelketens. De leegstandsopgave van de hoofdwinkelstraat spreidt zich uit naar de Anegang en diverse panden hebben een laagwaardige uitstraling.

Opgaven	Acties
• Kansrijke her invulling vrijkomende panden (als gevolg van negatieve effecten coronasituatie)	Ondernemersondersteuning 'van plan naar pand' (E1) / Initiatief 'start je droom in Haarlem' (E2)
• Uitstraling diverse blinde gevels (zoals Koningstraat en Gierstraat) en herstel (winkel)puien	Fonds opwaardering blinde gevels (B3) / stimuleringsregeling herstel historische winkelpuien (G1)
• Versterken profilering Gouden Straatjes	Haarlemse ambachtenroute (G2) / Profilering 'Delicatessen van Haarlem' (G3)
• Aantrekkingskracht Gierstraat/Koningstraat als verblijfs- en wandelgebied	Verkennen haalbaarheid fietsluwe Gierstraat/Koningstraat (I5)
• Herinrichting Nieuwe Groenmarkt / Krocht	Herinrichting Nieuwe Groenmarkt / Krocht (I6)
• Aanpak leegstand	Doorbraak-team langjarige leegstand (D1)

Huidig en gewenst functieprofiel	Versterkingskansen
	<p>Over de hele linie neemt de detailhandel in dit gebied af. Dit biedt kansen voor nieuwe vormen van ondernemerschap. Panden worden snel heringevuld (merendeel van de leegstand is kortdurend) met andere functies zoals diensten en ambachten. Denk aan kappers, maar ook 'makers' zoals een edelsmid of reparatiedienst. Deze groep hebben vaak specifieke pandeisen, behoefte aan zowel showroom als atelier en soms impact op omgeving (geluid en geur). We zien de volgende versterkingskansen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dienstverlening, makers/ambachten, design en combi's daartussen, soms inclusief ondersteunende horeca • Food: lokaal proeven, biologisch, duurzaam, kleinschalig • Kleinschalige vormen van leisure/cultuur, zoals musea, (werk en kunst)ateliers • Wonen op verdieping • Pick-up-point: opslag om goederenstromen van kleine makers en bedrijven in het gebied te stroomlijnen

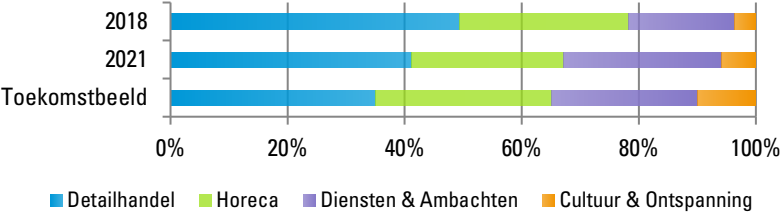
5.3 Stedelijke as

Gegevens		Ontwikkeling leegstand (panden)	Afbakening gebied	Foto
Straten in gebied en aantal passanten op gemiddelde zaterdag	Gedempte Oude Gracht (4.000-13.000), Nassaulaan, Nassauplein, Verwulft (15.500)			
Leegstand	8% van de panden, 400 m ² oppervlak			
Risicoprofiel toekomstbestendigheid	Hoog, geen eenduidig profiel, verschraving van het aanbod en de leegstand loopt op.			
Vastgoedeigenaren	Aantal: 69, panden per eigenaar: 1,1, verhouding eigendom: particulier (50%), BV (45%), stichting/vereniging (5%), buitenlands (0%)			

Gebiedsbeschrijving

De stedelijke as is de voornaamste verkeersader door de binnenstad en scheidt de binnenstad als het ware in twee delen. Het deelgebied lijkt qua profiel en verschijningsvorm veel op het aanloopgebied. Er zijn vooral voorzieningen aanwezig die wel in de binnenstad willen zitten, maar tegen lagere huurprijzen. Denk bijvoorbeeld aan belwinkels. Ook is er nog een aantal voorzieningen die baat hebben bij de goede auto-bereikbaarheid en mogelijkheid tot laden en lossen, zoals bruin- en witgoed. In dit gebied neemt vooral het aantal dienstverleners, maar ook de leegstand toe. Het gebied telt opvallend veel kappers en er is vooral fast-service horeca. Ook zijn er twee coffeeshops. De historische panden (aan de voormalige gracht) zijn grotendeels van hoge kwaliteit maar de kwaliteit van de voorziening op de begane grond doet hieraan soms afbreuk. Het gebied is een drukke en brede verkeersader met een tweebaansweg, een langspaarkeerstrook, aan beide zijden een fietspad en een stoep. Gelet op de ligging van de straat heeft het grote potentie om te verkleuren tot een aangenaam verblijfsgebied.

Opgaven	Acties
• Verkleuren naar een aangenaam en groen verblijfsgebied	• Gebiedsvisie stedelijke as (I4)
• Algehele kwaliteit van het voorzieningenaanbod	• Gebiedsvisie stedelijke as (I4)
• Risico op ondermijning en veiligheid, bij laagwaardige typen horeca en dienstverleners.	• Gebiedsvisie stedelijke as (I4)

Huidig en gewenst functieprofiel	Versterkingskansen
	<p>Randvoorwaardelijk voor het kwalitatief versterken van het voorzieningenaanbod in de stedelijke as is een opwaardering van het gebied. Op korte termijn liggen er in deze straat kansen voor dienstverleners en werkfuncties (kleinschalige kantoorfuncties, startershuis met flexplekken). De stedelijke as is op korte termijn tevens een logische voor bezorgdiensten gelet op de bereikbaarheid en infrastructuur. Afhankelijk van het gekozen scenario bij opwaardering van de stedelijke as ontstaan er op langere kansen voor kleinschalige terrassen, grab & go horeca (zoals ijs, broodje, koffie, sap) en hippe werkconcepten in een groene omgeving. Aan de Nassaulaan en Nassauplein liggen er in de plint kansen voor wonen. Wonen op verdieping is overal gewenst.</p>

5.4 Hoofdwinkelstraat

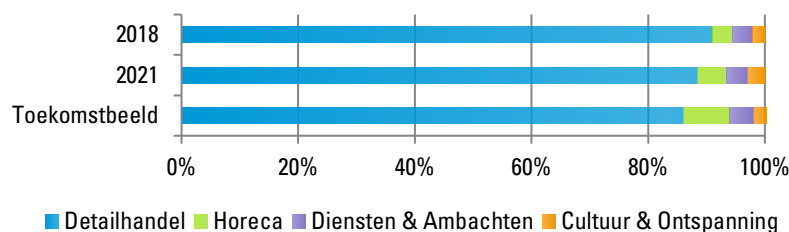
Gegevens		Ontwikkeling leegstand (panden)	Afbakening gebied	Foto
Straten in gebied en aantal passanten op gemiddelde zaterdag	Barteljorisstraat (19.000-25.000) en Grote Houtstraat (17.000-31.000)			
Leegstand	8% van de panden, 2.400 m ² oppervlak			
Risicoprofiel toekomstbestendigheid	Hoog, zeer kwetsbaar vanwege het hoge aantal ketens (in het bijzonder in mode en schoenen), relatief grote panden			
Vastgoedeigenaren	Aantal: 96, panden per eigenaar: 1,6, verhouding eigendom: particulier (18%), BV (63%), stichting/vereniging (13%), buitenlands (5%)			

Gebiedsbeschrijving

De Haarlemse hoofdwinkelstraten Barteljorisstraat en Grote Houtstraat vormen de 'levensaders' van de binnenstad. Het zijn met afstand de drukste straten en ze zijn vanwege de ligging in het hart met diverse zijstraten bepalend in de routing van de bezoeker. De hoofdwinkelstraten zijn het domein van de grote winkelketens, met name in het mode- en schoenenbranche. De Barteljorisstraat is een belangrijke verbinding tussen het Centraal Station en de Grote Markt en richt zich op het midden-hoog segment. De Grote Houtstraat richt zich op het middensegment en is een verbindingsas tussen de Grote Markt, Gedempte Oude Gracht, Tempeliersplein, Zijlstraat en Anegang. Ondanks het grote aantal passanten en de sterke ligging is de leegstand tot aan 2020 flink opgelopen in deze straat. Deze trend is ook elders zichtbaar doordat ketens selectiever locatiebeleid voeren, zich verder toeleggen op online en regelmatig inzetten op kleinere metrages. Sinds 2021 is een daling van leegstand zichtbaar. De leegstand manifesteert zich nu met name tussen de Gedempte Oude Gracht en de Grote Markt. Ondanks dat diverse leegstaande panden zijn ingevuld is waakzaamheid geboden gelet op de kwetsbaarheid in de winkelmarkt. De straten zijn relatief versteend. In 2021 zijn in het kader van vergroening zitplantbakken geplaatst in het zuidelijk deel. Het verder vergroenen van de hoofdwinkelstraten kan de verblijfskwaliteit verder verhogen. Relatief veel verdiepingen staan leeg of worden benut als magazijn. Het voormalige V&D pand wordt herontwikkeld met in ieder geval wonen op verdieping.

Opgaven	Acties
• Aanpak leegstand	• Acquisitie kansrijke (winkel)concepten (D2) / Doorbraak-team langjarige leegstand (D1)
• Betere mix tussen ketens en lokale zaken	• Initiatief 'Start je droom in Haarlem' (E2) / Innovatie-winkel MKB Haarlem (E3)
• Courante winkelpanden	• Investeringsaanpak marktconforme winkelpanden hoofdwinkelstraat (D4)
• Beter benutten van leegstaande verdiepingen	• Stimuleren 'beter benutten van verdiepingen' (C1)
• Hoge verblijfskwaliteit	• Vergroeningsaanpak straten (I1)
• Meer functiemix en diversiteit	• Pilot 'tijdelijke bestemmingen hoofdwinkelstraat' (D4)

Huidig en gewenst functieprofiel



Versterkingskansen

Recreatieve detailhandel (funshoppen) blijft de belangrijkste functie van de hoofdwinkelstraat. Wel kan ingezet worden op een betere mix tussen ketens en lokale ondernemers en vernieuwende winkelconcepten. We zien de volgende versterkingskansen:

- Diversificering van winkelaanbod met vooruitstrevende omnichannel-concepten, home & living, stadsconcepten van perifere spelers en experience stores. Gerichte acquisitie op flagshipstores.
- Innovatie-winkel voor MKB Haarlem
- Combi's verkopen in de plint
- Op een aantal locaties verspreid over de hoofdwinkelstraat uitbreiding van enkele kleinschalige ondersteunende daghorecazaken met kleinschalig terras voor reuring, een betere mix en aantrekkelijk aanzicht. Denk bijvoorbeeld aan de locatie Spekstraat-Paarlaarsteeg
- Wonen op verdieping

5.5 Aanloopgebieden

Gegevens		Ontwikkeling leegstand	Afbakening gebied	Foto										
Grootste straten in gebied en aantal passanten op gemiddelde zaterdag	Burgwal, Drossestraat (10.000), Friese Varkenmarkt, Gasthuisstraat (4.000), Hortusplein (10.000), Houtplein, Jansweg, Kennemerplein, Kruisstraat (14.000-17.500), Kruisweg, Lange Herenstraat, Raaks (4.500), Rozenstraat, Spaarnwouderstraat, Stationsplein, Tempeliersstraat	<table border="1"> <caption>Ontwikkeling leegstand</caption> <thead> <tr> <th>Jaar</th> <th>Leegstand (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td>11</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>20</td> </tr> </tbody> </table>	Jaar	Leegstand (%)	2018	7	2019	10	2020	11	2021	20		
Jaar	Leegstand (%)													
2018	7													
2019	10													
2020	11													
2021	20													
Leegstand	8% van de panden, 2.000 m ² oppervlak													
Risicoprofiel toekomstbestendigheid	Middel, diverse locaties met veel traffic voor een korte periode. De gebieden liggen verder van de het kernwinkelgebied waardoor de bezoekfrequentie en -duur relatief laag is.													
Vastgoedeigenaren	Aantal: 86, panden per eigenaar: 1,3, verhouding eigendom: particulier (53%), BV (42%), stichting/vereniging (3%), buitenlands (3%)													

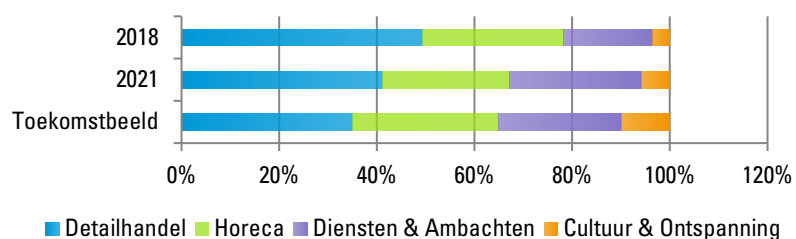
Gebiedsbeschrijving

Vanuit de aanloopgebieden komen bezoekers de binnenstad binnen, via OV-knooppunten (zoals het treinstation), parkeergarages of vanuit de woonwijken. In dit gebied zijn vooral voorzieningen gevestigd die baat hebben bij de goede (auto)bereikbaarheid. In het hele aanloopgebied neemt het aantal voorzieningen in de breedte af (-10% in vier jaar) en de leegstand toe, en dan vooral in het stationsgebied en aan de Spaarnwouderstraat en Tempeliersstraat. In dit eerste geval hangt het samen met de beoogde herontwikkeling. De terugloop van voorzieningen is daarnaast te verklaren dat diverse panden zijn getransformeerd naar met name wonen. Er zijn vier hoofdgebieden aan te wijzen:

- **Stationsgebied/Kruisweg/Kruislaan:** Het stationsgebied heeft een eigen identiteit en in verblijfskwaliteit niet goed tot zijn recht. Het gebied heeft een matige en grijze uitstraling en voorzieningen zijn soms ook van matige kwaliteit. De transformatie van het stationsgebied brengt hierin verandering en beoogd een 'rode loper' te realiseren tussen het station en het kernwinkelgebied. De voorzieningen in dit gebied zijn vooral aanwezig aan de Kruisstraat met de meeste passanten van en naar de binnenstad. Hier is vooral fastservice horeca gevestigd, veelal ook om af te halen. De Gonnetbeurt in het oostelijk deel van het stationsgebied is recentelijk herontwikkeld tot woon-werkgebied met diverse ateliers.
- **Raaksgebied/Hortusplein:** Dit gebied is gericht op het grote publiek, vermaak en dagelijkse voorzieningen. Er is o.a. een bioscoop, de bekende Jopen-brouwerij, fitness en een supermarkt aanwezig. De horeca bestaat met name uit ketens en richt zich op grotere groepen. Het gebied oogt verzorgd, maar mist door de nieuwigheid wel wat sfeer. Meer groen zorgt voor een betere uitstraling. Een betere verbinding van dit gebied met de Zijlstraat kan leiden tot betere spreiding van bezoekers over de binnenstad en een aantrekkelijke entree naar de stad vanuit de parkeergarage over de Zijlstraat.
- **Houtplein en omgeving:** het Houtplein is de zuidelijke entree naar de binnenstad. Het plein heeft een belangrijke functie voor openbaar vervoer en fietsers die naar de binnenstad en/of het station gaan. Provincie Noord-Holland is de grootste gebruiker van het gebied. In 2022 is gestart met de herinrichting van het Houtplein en omgeving. Doel is een gastvrije en goed functionerende entree waarbij de verblijfskwaliteit en leefomgeving wordt verbeterd. De Tempeliersstraat verkleurd steeds meer naar een woonstraat.
- **Binnenstad-oost:** het gebied aan de oostzijde van de Spaarne is steeds meer onderdeel van de brede binnenstad en is een fraai woongebied. Culturele en maatschappelijke functies net als kleinschalige bedrijvigheid zijn verspreid over het gebied aanwezig. Diverse bedrijven doen aan maatschappelijk verantwoord ondernemen zoals de restaurant Kloosterkeuken als leerwerkbedrijf. Aan de Spaarnwouderstraat zijn diverse voorzieningen geconcentreerd, met name ambachten en makers, denk aan antiekrestaurant, meubelstofeerderij, keramiek en kunstateliers. De verbouwing en opening van de Koepelgevangenis is een grote impuls voor dit gebied en Haarlem als stad. Hier is een breed programma beoogd van onderwijs, filmhuis, kleinschalige horeca, boetiekhotel, mkb-bedrijvigheid en wonen (gericht op studenten en jongeren). In de toekomst is de Koepelgevangenis aangesloten op het HOV-netwerk. Dit biedt kansen om de Spaarnwouderstraat te activeren als route richting de binnenstad.

Opgaven	Acties
• Herontwikkeling Stationsgebied en rode loper naar binnenstad	Lopend traject
• Verkleuring Tempeliersstraat naar wonen	Verminderen onbenutte planmogelijkheden detailhandel buiten kernwinkelgebied (B4)
• Opzetten route Koepelgevangenis-Spaarnwouderstraat-kernwinkelgebied	Opzetten route (I7)

Huidig en gewenst functieprofiel



Versterkingskansen

Voor de aanloopgebieden ligt de focus op functieverbreiding. Extra recreatieve detailhandel in deze gebieden heeft geen voorkeur gelet op de krimp in deze markt en de focus op het kernwinkelgebied. We onderscheiden de versterkingskansen per deelgebied.

Stationsgebied/Kruisweg/Kruislaan: flexkantoren en hoogwaardige kantoorruimte, leisureconcepten (arcade, kids-experience), horeca gericht op werkend publiek (lunch/koffie, vergadermogelijkheden, zakelijk), combi's horeca/leisure (bv. bites&boules), vormen van indoor sport/fitness/welness en maatschappelijke voorzieningen voor nieuwe inwoners in het gebied (zoals zorg/apotheek/fysio). Voor de Kruisweg/Kruislaan een levendige mix aan voorzieningen (horeca, speciaalzaken, dienstverlening, concept stores) voor een aangename route richting de historische binnenstad.

Raaks/Hortusgebied: horecaconcepten ondersteunend aan de leisure-functie van dit gebied, combi's horeca/leisure (bv. bites&boules), frequente detailhandel gericht op lokale inwoners (huishouden, food), maatschappelijke voorzieningen

Houtplein en omgeving: kleinschalige terrashoreca rondom plein, wijkgerichte detailhandel (fietsenwinkel, apotheek, speciaalzaak), dienstverlening zoals kapper of nagelstudio. Wonen in de plint in Tempeliersstraat, afgewisseld met enkele maatschappelijke en/of wijkgerichte voorzieningen.

Binnenstad-Oost: lokale makers, ambachten, kunstateliers, maatschappelijke voorzieningen.

Overal wonen op verdieping.

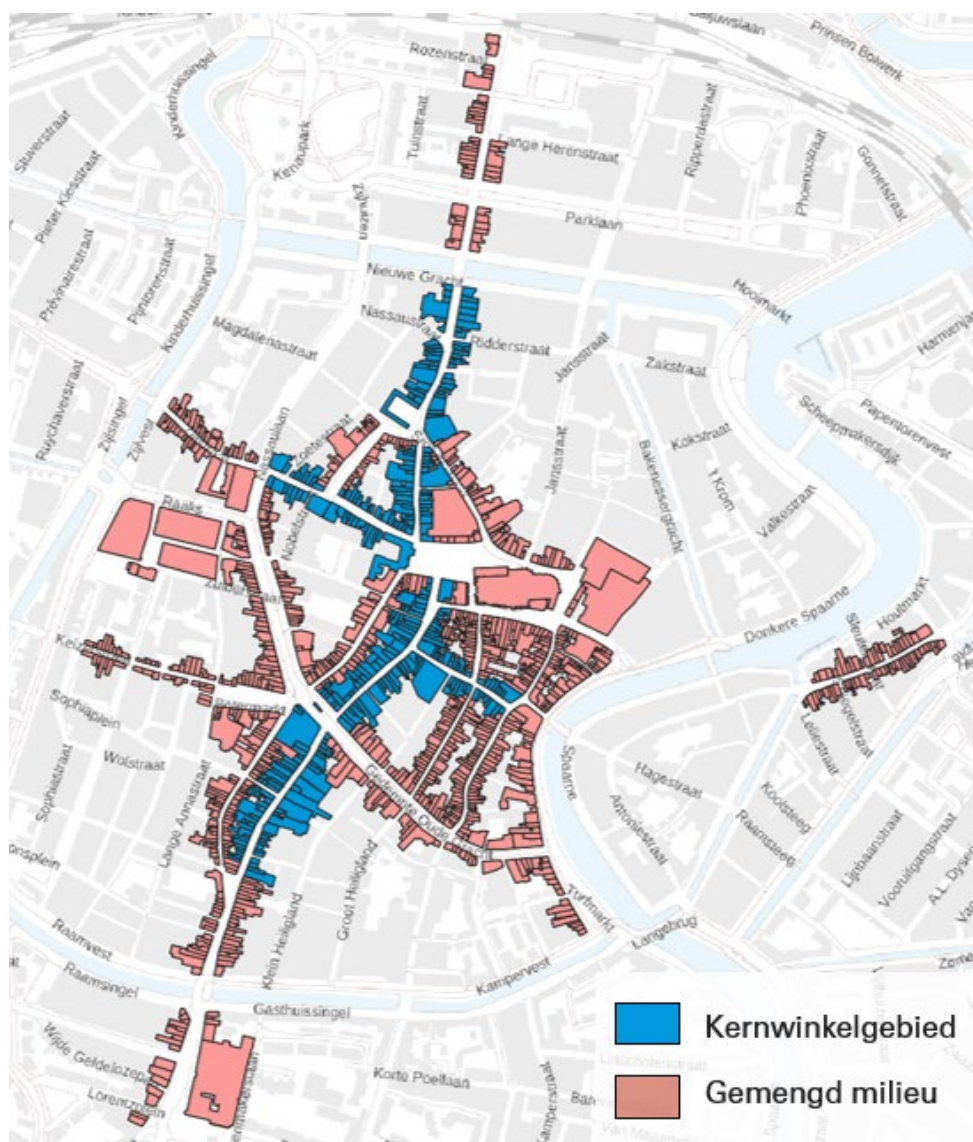
6 Bijlage

Bijlage A: Afbakening kernwinkelgebied en gemengd milieu

Een compact kernwinkelgebied is van groot belang. Daarnaast liggen er kansen om meer in te zetten op gemengde milieus waarin verschillende voorzieningen elkaar afwisselen. Het kernwinkelgebied en het gemengde milieus is nader ruimtelijk afgebakend. Daarbij gelden de volgende principes:

- In het kernwinkelgebied is de winkelfunctie dominant. Andere voorzieningen dragen bij aan de winkelbeleving tijdens openingstijden, zoals daghoreca en dienstverlening.
- In het gemengde milieu is een breed scala aan voorzieningen met publieke plinten gewenst en wisselen deze elkaar af. Denk aan lokale detailhandel, horeca, dienstverlening, leisure, werkfuncties, sport en gezondheid.
- In zowel het kernwinkelgebied als het gemengde milieu zijn er geen mogelijkheden om wonen in de plint toe te staan. Dit in het kader van een levendig plinten en attractieve straten.

Figuur: Afbakening kernwinkelgebied en gemengd milieu binnenstad Haarlem



Bron: gemeente Haarlem, 2022.

Bijlage B: Motivatie verminderen planmogelijkheden horeca-4 en shortstay

Op veel verdiepingen zijn planologische mogelijkheden voor hotels (horeca-4) en short stay aanwezig. De gemeente Haarlem is voornemens de onbenutte mogelijkheden (mogelijkheden in het bestemmingsplan op locaties die momenteel niet ingevuld wordt) te verminderen. Zo worden ongewenste ontwikkelingen tegengegaan en kan er beter gestuurd worden op de kwaliteit van het aanbod in de binnenstad. Door het wegbestemmen onbenutte planmogelijkheden voor horeca-4 en shortstay wordt tegelijkertijd een waterbedsituatie voorkomen. Hiermee wordt bedoeld: een situatie waarin vanwege beperken van horeca-4 mogelijkheden eigenaren inzetten op shortstay om te voorzien in een vorm van hotelontwikkeling.

Motivering horeca-4

In het hotelbeleid (2019) is geconstateerd dat gezien de lage bezettingsgraden van hotels en de verwachte groei van hotelkamers het niet wenselijk is om extra hotels toe te voegen. Er is daarom een hotelaanvraagpauze ingevoerd (recent verlengd tot 1 januari 2024). De gemeente heeft echter geen grip op hotelontwikkelingen in panden waar al een horeca-4 bestemming op rust. Dit is in de binnenstad veelvuldig het geval. Er worden regelmatig kleinschalige nieuwe hotels geopend (meestal op verdieping). Dit wordt als ongewenste ontwikkeling gezien om vier redenen:

- (1) Nieuwe hotelontwikkelingen vinden bij voorkeur plaats buiten de binnenstad vanwege betere spreiding.
- (2) Hotelontwikkelingen in de binnenstad gaan ten koste van woningen.
- (3) De combinatie van kleinschaligheid van veel hotels (veelal met sleutelkastje en zonder receptie/direct aanspreekpunt) en situering te midden van woonbebouwing leidt regelmatig tot overlast.
- (4) Een hotel dient een aantoonbare kwaliteitsimpuls te leveren aan de omgeving. Bij kleine hotelontwikkelingen op verdieping worden er nauwelijks publiekstoegankelijke functies (zoals restaurants, galerie of winkel) toegevoegd. Ook worden soms plinten afgeplakt. De interactie met de directe omgeving is daardoor beperkt en de plint is onvoldoende levendig.

Motivering shortstay

Shortstay biedt mogelijkheden voor het structureel verhuren van woonruimte voor korte periodes (minimaal één week tot maximaal zes maanden). Deze behoefte bestaat in Haarlem, bijvoorbeeld voor expats. Omdat voor shortstay niet aan het bouwbesluit hoeft te worden voldoen ontstaan er echter inferieure woningen. Een specifieke shortstay bestemming wordt gezien als van onvoldoende toegevoegde waarde ten opzichte van een woonbestemming, waarin met een tijdelijk contract tevens kan worden voorzien in tijdelijk wonen. Tijdelijke doelgroepen wil de gemeente Haarlem kortom nog steeds huisvesten onder een woonbestemming.

Bijlage C: Verslag binnenstadsatelier adviesrapport vitaliteit 16 februari 2022

Aanwezigen extern: Claudia van den Berg, Falco Bloemendal, Amanda Boesjes, Winston Brandon, Anton Bruning, Paul Coenen, Diantha Dijkzeul, Ed Heeremans, Menno Heineman, Dick Hulsebosch, Marije Kool, Edward Snieder, Arjen Soellaert, Peter Timmermans, Melle Verhagen, Nadia Vriend, Aafke de Vries, Dennis de Waart en Andre van der Weiden.

Aanwezigen gemeente: Robbert Berkhout, Cecile Hubers, Jasper de Jong, Jessica van Dijk, Anne Marie Dees, Caroline Enthoven, Marjon Zorge-Schouten, Marieke van den Helder

Aanwezigen Stec Groep: Martijn Exterkate, Daan Goos, Joery Schouten

Wat als we niks doen?

Falco Bloemendaal: Binnenstad is altijd in ontwikkeling. Stilstand is achteruitgang. We lopen nu voorop t.o.v. andere steden. Als je niet investeert in verandering als vergroening of stadsdistributie, krijg je het effect dat het een dode stad wordt, al doen we het nu dus wel goed. Als we nu aan dit adviesrapport vitaliteit werken en er ook acties aan verbinden blijven we op een hoog niveau acteren. Als we niks doen gaan we achteruit, krijg je verrommeling, krijg je situatie waar mensen niet graag willen wonen/verblijven. Dat moet je vermijden. Cultuur, winkel en horeca heeft elkaar nodig. Zo ziet men Haarlem nog als uitje.

Wonen is ook belangrijk. Dit zijn de eerste klanten die je centrum in komen. Boven winkels staan misschien wel 30% van de woningen leeg.

Menno Heineman: zorgen zijn er wel degelijk. Het is niet vanzelfsprekend dat wij een winkelstad zijn. We moeten samenwerken. Stilstaan is achteruitgang. We zijn nu gezegend met positieve randvoorwaarden zoals mooie architectuur en ondernemersgeest die er heerst. MAAR: veel negativiteit in het land. Wij als VVE moeten verenigen. Kijk niet micro maar macro. We hebben duurzaamheidsvraagstuk. Haarlem is daarnaast filehoofdstad van NL. Daarnaast blijven vergunningsaanvragen stagneren. We hebben gemeente hard nodig om vergunningen te behandelen. Zelfgenoegzaamheid is gevaarlijk.

Pandeigenaren moeten actiever ingrijpen bij leegstand

Anton Bruning: Leegstand was er voor corona ook al. We doen het niet verkeerd. Er zijn wel altijd bedrijven en ketens die bewegen en failliet gaan. Daarnaast loopt bestedingsprofiel van bezoekers terug. Pandeigenaren maken keuze: wil ik wel of niet mijn huurprijs laten zaken. Kan ik dat wel? Veel pandeigenaren zijn redelijk standvast. Kijken nog even de kat uit de boom. Er is een tijd geweest dat eigenaren helemaal niet bewogen. Waarde van winkels was vroeger 100%, is nu nog 50% (wordt bijv. niet meer gewinkeld op verdieping). Als je dan wat wilt veranderen (bijv. wonen op verdieping) en de rode loper wordt hiervoor uitgerold. Dat is één van de oplossingen. Gemeente moet monitoren dat straatbeeld niet overal van kleur verschiet. Ook goed denken over consistentie van functiemix in bepaalde gebieden. Rode loper: commerciële plaatje is vrij snel geschetst. Wat kan een winkel dragen op deze locatie met deze hoeveelheid bezoekers? Dit weten veel pandeigenaren. Als je dat weet en je hebt te veel meters: dan wil je locatie aanpassen. Extra deur in de gevel of een bouwkundige aanpassing. Bij gemeente heb je nu geen 'gastvrouw/heer' die faciliteert en de route wijst die ze moeten nemen binnen het doolhof van het gemeentelijk apparaat. Zeker als eigenaar uit het buitenland komt.

Ed Heeremans: ik maak in mijn eigen klantenkring (65 klanten) zelden mee dat eigenaren niet mee willen denken met huurders. Klanten hebben veel meer aan een huurder die er over 2 jaar nog is dan dat ze nu vasthouden aan de huurprijs. Daarnaast: als iemand door de bank gefinancierd is en leegstaand pand heeft, krijg je gesprek met de bank. Meeste (kleinere eigenaren) raakt het direct als er leegstand is. Die zijn niet zo koppig. Zij bewegen mee. Veel eigenaren hebben panden al langer in bezit, en kunnen verlaging van huur wel aan (bijv. van 80 naar 60k). Duurzaamheid speelt belangrijke rol. Daar kan je je winkeliers in helpen. Afhankelijk van panden. In Haarlem veel oude panden. Zien er mooi uit. Verduurzaming lastig. Denk wel aan warmte-installatie, verlichting. Bij woningen boven winkels en de ingreep die daarbij hoort: dan zijn mogelijkheden groter. Dan moet je isoleren etc. en dan nemen ze vaak de winkel ook gelijk mee. En het is heel positief als er woningen worden toegevoegd boven winkels. Het is voor eigenaren heel handig als er vast aanspreekpunt is bij de gemeente. Als Rabobank morgen een klant krijgt die zegt: ik heb 20 kledingzaken: kijken wij kritisch naar. Kleding is geen toekomstbestendige branche op het moment. Minder, andere en betere winkels is onze visie.

Kansen combi fysiek en online

Arjan Soellaart: hadden altijd al website. Flink uitgebouwd. Nu bezoek afgelopen vier jaar met 40% toegenomen. Pakketten verzenden doen we vanuit de winkels (5 panden). Wat wij hebben gedaan is mensen de mogelijkheid geven te bestellen wat we niet op voorraad hebben. Ook click and collect. Zijn redelijk makkelijk door corona heen gekomen. Advies voor startende ondernemers: belangrijk onderscheid te maken tussen type bedrijven. Wij zijn Haarlems familiebedrijf. Tegen andere ondernemers: zorg dat geld verdiend wordt in de winkel. Online gaan veel kosten mee gepaard. Nu doen ze 60% online, maar winst wordt in winkel gehaald. Ook afspraken met verzendpartijen: we willen autoluwe stad, maar als alle winkels webshop nemen → problemen pakketten opgehaald te krijgen. Grote uitdaging. Per maart hebben we pand in buitengebied gehuurd. We moeten richting oplossing dat busjes toch toegang krijgen tot het centrum. We moeten niet krijgen dat winkeliers met pakketje naar PostNL moeten gaan en winkeldeuren dicht moeten doen. (PostNL sluit namelijk ook gewoon om 18.00).

Kansen en perspectieven voor horeca

Melle Verhagen: er is nog niet gesproken over toerisme. In de toeristische koers die recent is geschreven staat dat Haarlem al hoge horecadichtheid heeft. Ook kwalitatief hoog. Toerisme heeft grote bijdrage aan voorzieningenniveau. 50% van uitgaven in detailhandel wordt gedaan door bezoekers van buiten Haarlem. Koppel toeristische koers 1 op 1 met adviesrapport vitaliteit. Goed voorbeeld: om 16.00 op vrijdag bruist Haarlem. Hele weekend. Maar, doordeweeks gebeurd er verder niet zoveel in de stad. Maandag tot en met woensdag zijn slechte dagen. Zorg dat Haarlem ook doordeweeks aantrekkelijk is. Hoe ziet horeca er over paar jaar uit: tot nu toe houden we het vol. Heineken is bang dat 10% van horeca het niet haalt. Nu wel veel positiviteit in Haarlem. Kans: ervaring nachtleven. Overdag kan je overal lekker eten, maar daarna kan je bijna nergens door. Alternatieve nachtleven moet terugkomen.

Op langere termijn moeten meer lege winkelpanden omgezet kunnen worden tot horeca

Falco Bloemendal: Heeft te maken met tijdspad. Op dit moment oneens. Over 5 jaar kan het anders zijn. Nu ga ik naar de stad om ook wat te eten en drinken. Op het moment dat iedereen een goede boterham kan verdienen met horeca, dan kan je meer doen. Maar nu hebben we al een beetje een overschot.

Aafke de Vries: Horeca wordt over 1 kam geschoren. Er zijn hybride tussenvormen. Niet alle horeca is hetzelfde. Er kan meer gemengd worden tussen bv. een winkel en horeca.

Kansen voor mengen

Aafke de Vries: 12 jaar geleden speelgoed en horeca gecombineerd. Begon niet met idee dat we winkel wilden. We wilden een plek waar mensen zich kunnen laten verrassen en inspireren voor brede groep mensen. Waar je wordt geprikkeld. Is ook een kans voor Haarlem. Online kan je al heel efficiënt winkelen. Fysiek ga je om je te laten verrassen. Met horeca en detailhandel heb je we 2 winkels eigenlijk. Je moet voor allebei aan de regels voldoen. Neem de tijd en neem gemeente mee in je plan. Fijn als de gemeente het concept snapt en meedenkt.

Kansen voor ambachten

Paul Coenen (local hero project): Je ziet mooie panden, maar door leegstand gaan panden achteruit. Zat te denken: wat kan je eraan doen. Ambachten zitten nu vaak op verlaten industrieterreinen. Idee was: kunnen we idyllische winkels naar de stad halen. Verdiepingen leven nu namelijk ook niet. Twee concepten:

- Permanent: pand zien als geheel. Niet alleen als gevel aan de straat. Hoe krijg je meer dynamiek. Kun je meer splitsen in bijv. winkel aan de straat en atelier op verdieping of aan achterkant. Creatief kijken met vierkante meters. Evt. met woning op 2^e verdieping. Niet alleen maar ketens, maar echt beleving.
- Niet iedereen wil pand verbouwen: wat kan je TIJDELIJK in je pand om je pand beter te verhuren. Doe je thuis ook. Kunnen we doen met verplaatsbare tentoonstelling die enerzijds winkel er leuk uit laat zien, en tegelijk lokale makers de kans geven. Evt. met ateliertje. Panden moeten echt inspireren.

Concreet: het ontbreekt aan casestudy nu. Er zijn in Nederland wel stimuleringsfonds voor creatieve industrie. Cases in de binnenstad zijn perfect. Ontwerp kan gemaakt worden met hulp van subsidie.

Falco Bloemendal/Anton Bruning: leegstand is in Haarlem niet heel permanent. Veel doorloop. Panden die leeg stonden gebeurt nu wel wat. Maar er zijn ongetwijfeld nog rotte kiezen. Er komt een gesprek met Paul en de VEBH/Falco.

Wonen boven winkels

Amanda Boesjes: we doen onderzoek naar wat kansen in binnenstad zijn (met focus op Grote Houtstraat). Veel panden gebeurt op verdieping niks. Het is niet altijd zo dat verdiepingen niet gehuurd zijn, maar winkels huren vaak volledig pand en dan hoort verdieping er ook bij. Die wordt vervolgens niet gebruikt. We maken scan en gaan in gesprek met eigenaren. Iedereen wil graag maar ziet vaak problemen ontstaan bij gemeente. Gemeente wil nu ook graag verandering in brengen. Gezamenlijke aanpak: samen met architect scenario's gemaakt. Procedureel is het lastig, maar ook bouwtechnisch. Ontsluiting bijvoorbeeld.

1 van de oplossingen is gezamenlijke entrees of bestaande opgangen delen met meerdere eigenaren. We zijn nu in kaart aan het brengen vanuit welke opgangen we meerdere woningen kunnen realiseren. Meerdere woningen zijn nodig om kostentechnisch uit te komen.

Kansen voor Cultuur

Winston Brandon: cultuur in relatie tot wijk en mensen die daar wonen. Als bieb hebben we last gehad van online. Vraag was: hoe gaan we ons positioneren? Dan kom je op beleving. In Schalkwijk begonnen. Was slechte vestiging. Gesproken met talenten uit de wijk om hun concept te ontwikkelen. Wij zijn gaan faciliteren. Ruimtes die leeg stonden hebben we laten bruisen met startend talent. Die kunnen doorgroeien. Mensen uit de wijk moeten met netwerk in contact komen en worden gefaciliteerd. Jongeren willen festivals organiseren, opruimactie, openbare ruimte samen met panden. Hier zou meer platform voor moeten komen. Zo kunnen zelfstandigen ook kunnen landen in leegstaande panden. Bieb in de winkelstraat, toegevoegde waarde? Ja! Door en voor de wijk. Mooie uitstraling en mooie boodschap.

Stelling: straten en pleinen mogen worden vergroend, ook als auto geweerde moet worden

Falco Bloemendal: vergroening zorgt dat mensen beter presteren. Woon, werk, etc. Je moet anders omgaan met auto's. je moet omdenken. Zomaar nee tegen auto, is te kort door de bocht.

Concrete acties en ideeën

- Geïnspireerd door Paul Coenen: aantrekkelijk functies combineren. Trekkers in binnenstad. Combineren met looproutes. Waar zit de trekkracht om mensen te verleiden. Concrete routes in marketing? Hoe krijg je dat voor elkaar. Nutching en framing. Verblijfsruimte vergroenen en meer blauw. Zo kan je ook looproutes bepalen. Zoeken in natuurlijke uitstraling. En dan met creativiteit mensen trekken. Ook in je uitstraling van gebouwen.
- Talent de ruimte geven: ze zoeken plek om ontdekt te worden. op veel horecaplekken gebeurt dit al. Geven jonge Haarlemse muzikanten de kans. Foto-expositie is ook mooi voorbeeld.
- Vaarverbinding, meer kunst. Benut kansen langs het water. Ondernemers: maak de stad mooi. Werk samen op het gebied van distributie en opslag.
- **Gemeente** heeft verbindende rol. Ruimte geven aan initiatieven. Nu te veel regels en afdelingen. Dan haken ondernemers af. Dat werkt niet altijd. Concreet: bereikbare route naar gemeente is belangrijk. Kerk verbouwen duurde 2 jaar. Stroperig. Moest binnen 2 jaar, maar kreeg vergunningen pas na 2 jaar.
- Weinig aandacht voor cultuur. Cultuur is hét middel om gezamenlijk met ondernemers en horeca meer kwaliteitsbezoekers uit binnen- en buitenland naar de stad te halen. Rijk geheel trekt bezoekers. Dat zorgt voor de hele week bezoekers en niet alleen weekend. Mag meer aandacht voor komen. Waar zit grootste winst? Samenwerking tussen cultuur en ondernemers. Voorbeeld uit den Bosch: veel bezoekers getrokken door samenwerking in de stad. Kan je ook in Haarlem doen. Soort cultuurfestival. In het najaar hebben we bijv. hockneytentoonstelling. Het Teylers Museum zou graag meer samenwerken met andere partners rondom de tentoonstelling.
- Coworking/Coliving: als ik denk aan Haarlem in 2030 is er meer gemengd. Gedeelde auto's. Veel delen in het kader van duurzaamheid. Coworking: zie ik landen boven winkels, in combinatie met coliving. Ik zie het kleinschalig. In bepaalde appartementenblokken heb je het al.
- Haarlem is heel erg van de buitenfestivals geweest. Lijkt steeds minder te worden. Als we dat centraal coördineren rondom 1 thema hebben we er allemaal wat aan.

Andre van der Weijde: niet perse rol voor BIZ, maar rol voor ondernemer om BIZ te voeren met initiatieven en acties. Iedereen moet goede ideeën aanleveren. Maar ook de jonge talenten in contact met ons laten komen. We staan voor alle evenementen open. We hebben meebetaald aan groen in winkelstraat. Er moet wel input zijn vanuit ondernemers. Laat je horen. Er is geld. Goed voorbeeld: samenwerking met museum.

Edward Snieder: veel georganiseerde eenheden. Is het een idee alle netwerken overzichtelijk te maken? Help ons met elkaar te benaderen. Nu zit de gemeente er vaak tussen. Misschien hoeft dat helemaal niet.

Marion Zorge: er is een actie in het actieplan opgenomen → communicatie offensief. Komt eraan.

Dick Hulsebosch → tijdig communiceren met elkaar. Samenwerking met museum moet je eigenlijk al 2 jaar van tevoren aangeven.