

Functieprofielen Binnenstad Apeldoorn

Februari 2025

Opdrachtgever:



INLEIDING

Aanleiding en doel

In 2020 heeft de gemeenteraad van Apeldoorn een ontwikkel-perspectief vastgesteld: Het Stadspark van Apeldoorn. Deze visie is gericht op het stevig vergroenen van de binnenstad, zodat deze de groene uitstraling krijgt die past bij de hoofdstad van de Veluwe.

Het centrum verandert de komende jaren in een aantrekkelijke verblijfsplek met het karakter van een stadspark: groener, meer biodiversiteit, aantrekkelijker en aandacht voor ontmoeting en verblijf. Tevens zet de visie in op het compacter maken van het winkelgebied en op het verder invullen van de diverse binnenstadsmilieus.

In het ontwikkelperspectief zit al een aanzet voor de functieprofielen, maar die worden hier verder uitgewerkt en vorm gegeven. Insteek is onder andere om de huidige mono-functionaliteit in de binnenstad te doorbreken.

In nauwe samenwerking met de gemeente heeft Ginder deze functieprofielen opgesteld: per deelgebied wordt aangegeven; wat is het gebied nu, wat is het ontwikkelperspectief en welke acties zijn nodig om daar te komen.

Het rapport wat voor u ligt bevat een weergave van alle functieprofielen. Deze zijn voorjaar 2024 tijdens een zestal avonden besproken met ondernemers en vastgoedeigenaren. Dat heeft geleid tot aanvullingen en aanpassingen, die in deze functieprofielen zijn verwerkt.



INHOUD

Processtappen, ambitie Stadspark	p. 4
Uitkomsten bouwstenen	p. 6
Opbouw binnenstad	p. 11
Positionering, schakelplekken, ontwikkellocaties, functies, bronpunten en passantenstromen	
Functieprofielen	p. 18
Uitwerking per functieprofiel	p. 20

PROCESSTAPPEN

Stap 1: *vormgeven functieprofielen*

Als onderlegger hebben we de analyses en inventarisaties uitgevoerd en onder de noemer bouwstenen gebundeld in het Bouwstenenrapport. De belangrijkste bevindingen zijn weergegeven op pagina 6 tot en met 10.

Met deze input hebben we, in samenspraak met een team van ambtenaren, de functieprofielen vormgegeven. De basis daarvoor vormt de bestaande ruimtelijk-functionele structuur van het centrum als geheel: het fundament dat bestaat uit publiekstrekkingen, bronpunten, pleinen / verblijfsplekken, looproutes e.d. Deze hebben we in beeld gebracht op pagina 12 tot en met 16

We zijn voor elk deelgebied nagegaan welke functie het gebied nu inneemt en hoe die zich ontwikkelt (denk bijvoorbeeld aan de positieve ontwikkeling van de Marktstraat). In sommige deelgebieden zijn de veranderingen zeer ingrijpend, zoals te verwachten in de Oranjerie / Korenpassage. Door de ingrepen zal winkelgebied verdwijnen, looproutes wijzigen en daarmee ook het karakter en de mogelijkheden voor bepaalde deelgebieden. Tegelijkertijd zijn er deelgebieden waar niet veel zal veranderen. De profielen geven een gebiedsgerichte uitwerking van de gewenste ruimtelijk-functionele ontwikkeling van de binnenstad van Apeldoorn.

Dit 'wensbeeld' confronteren we met bestaande functies, planologische mogelijkheden, initiatieven en ontwikkellocaties.

Stap 2: *in gesprek met ondernemers/vastgoedeigenaren in het centrum, verwerking van hun input*

De eerste concepten zijn (gebiedsgewijs) gedeeld met ondernemers, vastgoedeigenaren en bewoners met als doel om toelichting te geven, aanvullende inzichten op te halen en deze zoveel mogelijk te verwerken in de functieprofielen. Het doel is om breed draagvlak te creëren. Het resultaat hiervan is deze rapportage.

Stap 3: *functieprofielen voorleggen aan college*

In de derde stap worden de functieprofielen voorgelegd aan het college ter vaststelling.

Stap 4: *In gesprek met ondernemers/vastgoed-eigenaren in het centrum*

In gesprek gaan met ondernemers en eigenaren, met als doel verplaatsingen en transformaties te realiseren, zodat een compacter winkelgebied met herkenbare deelgebieden zonder leegstand ontstaat.

Stap 5: *functieprofielen vertalen en verankeren in het nieuwe omgevingsplan*

De gemeente gaat een nieuw omgevingsplan voor de binnenstad opstellen, wat mede gebaseerd is op de nieuwe functieprofielen en toewerken naar uitvoering van acties.

AMBITIE: STADSPARK APELDOORN

De ambitie zoals verwoord in het rapport 'Ontwikkelperspectief Binnenstad Apeldoorn, het Stadspark van Apeldoorn (2020)', kan als volgt worden samengevat:

- ✓ De binnenstad wordt het 'Stadspark van Apeldoorn';
- ✓ De groene Veluwe wordt de stad ingetrokken;
- ✓ Minder winkels, méér andere functies (wonen, werken, verblijven).

Het vergroenen van onze binnenstad is een robuust uitgangspunt. Het kan onderscheidend zijn en iets bijzonders bieden, waardoor de Apeldoornse binnenstad haar positie terug kan veroveren. Maar alleen 'groen' is wellicht te mager voor een ingewikkeld en gelaagd gebied als de binnenstad.

Daarom moeten we ook aan andere aspecten werken zoals krimp van het winkelbestand en ruimte voor andere functies. Dit is al kort aangekondigd in het ontwikkelperspectief, maar die vragen om een uitwerking. De functieprofielen zijn deze uitwerking per deelgebied en spelen in op de ruimtelijke keuzes. Dit biedt een basis om de binnenstad relevant en vitaal te houden.

De groene ambitie kan wezenlijk bijdragen leveren aan de 'harde waarden' van de binnenstad: winkels, horeca en diensten die goed functioneren, levendigheid genereren en voor werkgelegenheid zorgen. De vergroeningsplannen worden goed afgestemd op de functieprofielen en andersom.



UITKOMSTEN BOUWSTENEN



BELANGRIJKSTE UITKOMSTEN BOUWSTENEN

Ginder heeft een aantal analyses gedaan, die zijn weergegeven in een separaat bouwstenenrapport. Het betreft de volgende bouwstenen:

- › Ontstaan van de binnenstad Apeldoorn,
- › Doelgroepen en leefstijlen,
- › Kwantitatieve marktscan, inclusief benchmark,
- › Koopstromenonderzoek – kern Apeldoorn, 2023,
- › Trends en ontwikkelingen,
- › Toerisme & recreatie,
- › Projectenveloppen,
- › Vitaliteitsmodel

Onderstaand enkele belangrijke bevindingen die voortvloeien uit de bouwstenen:

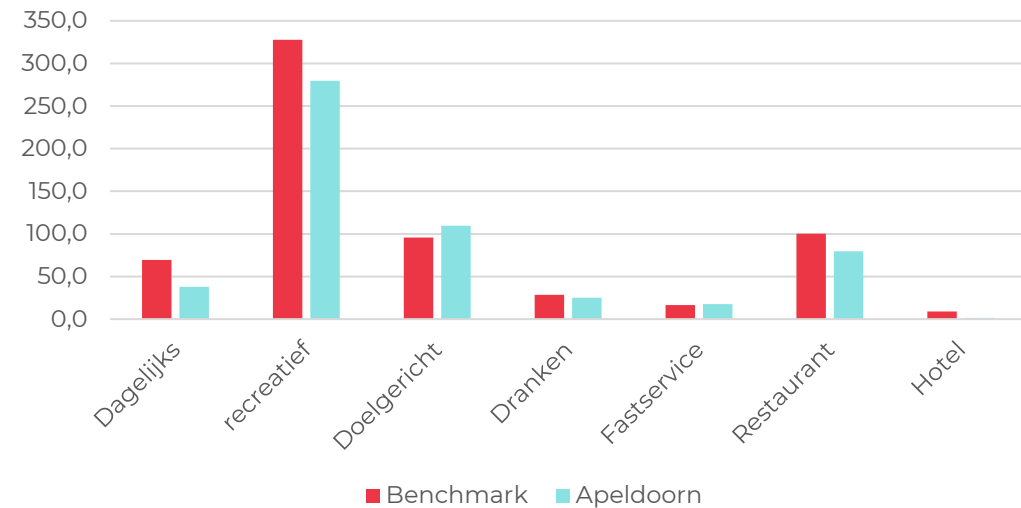
- Apeldoorn heeft van oudsher een dorpse structuur, maar is vanaf einde 19e eeuw langzaam stad geworden. Naamsverandering Dorpsstraat in Hoofdstraat in 1917 markeert overgang dorp-stad. Rond die tijd zijn veel dorpse panden vervangen door meer stedelijke (winkel)panden in de stijlen van toen: jugendstil, neorenaissance etc.
- Het centrum van Apeldoorn is historisch begonnen op de kruising van een oost-west as (Deventerstraat-Korenstraat-Asselsestraat) met een noord-zuid as (Hoofdstraat - Loolaan); dus geen concentrische middeleeuwse opzet en geen historisch stadshart, wel fraaie 19e - eeuwse panden, deels gerenoveerd;
- Van oudsher is sprake van een krachtige, dominante Hoofdstraat, met een grote hoeveelheid zijstraten; met realisatie Oranjerie is getracht een loopcircuit te realiseren, dit heeft het uiteindelijk niet gered. Na sloop/nieuwbouw van de Oranjerie blijft er de mogelijkheid een circuit te lopen, maar de kracht zal afhangen van de invulling en looproute;

- Op de Voorwaarts zijn grootschalige winkelformules in de branches sport, speelgoed, bruin/witgoed gevestigd. Deze branches zijn veelal niet in de binnenstad te vinden. Wel zien we de trend dat dergelijke formules via kleine city-stores zich ook weer in de binnenstad willen vestigen;
- De recreatieve winkelbranche heeft het zwaar, zo ook in Apeldoorn. Er is sprake van bovengemiddelde leegstand. Het compacter maken van het winkelgebied lijkt nodig te zijn;
- Tegelijk moet er meer gekeken worden naar de (potentiële) bezoeker aan het centrum, die steeds meer geïnteresseerd in een beleving / experience;
- Een herkenbare identiteit is van belang, voor Apeldoorn is gekozen voor de Groen en Royale hoofdstad van de Veluwe, dit wil de gemeente samen met Apeldoorn Partners verder uitwerken en veel sterker uitdragen;
- Marktscan en vitaliteitsmodel: zie volgende pagina's.

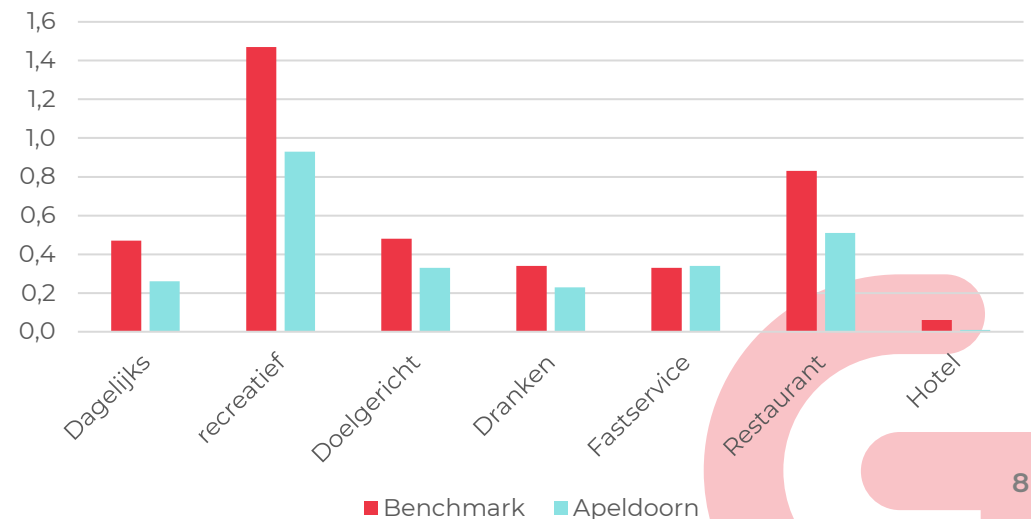
UITKOMSTEN MARKTSCAN

- Het centrum van Apeldoorn is vergeleken met het gemiddelde van alle centra in kernen met 100.000-175.000 inwoners: Amersfoort, Apeldoorn, Arnhem, Breda, Delft, Dordrecht, Enschede, Haarlem, Leiden, Maastricht, Nijmegen, 's-Hertogenbosch, Zoetermeer, Zwolle.
- Gemeten in metrage (aantal m2 per 1.000 inwoners, figuur1) zien we dat zowel de Dagelijkse (food) als Recreatieve retail (non-food) alsmede Restaurants achterblijven bij het gemiddelde.
- Gemeten in aantal bedrijven (aantal bedrijven per 1.000 inwoners, figuur 2) zien we dat voor Dagelijkse en Recreatieve retail, Dranken en Restaurants het aantal achterblijft bij het gemiddelde. M2 wvo en bedrijven met elkaar geconfronteerd betekent dat de Recreatieve en Doelgerichte retail en Dranken in Apeldoorn-centrum een wat grotere schaal per bedrijf kennen.
- **Het aanbod retail in de binnenstad is sterk terug gelopen.** Leegstand is hoog, ook in de A-zone. Er is een landelijke trend dat ketens vertrekken, en dat is ook in Apeldoorn. Alleen de Horeca (en Diensten, Cultuur-ontspanning) heeft zich staande wetende te houden.
- Kijkend naar de algehele situatie dan is er een structurele aanpak nodig om het **bestaande aanbod niet verder terug te laten lopen**. Er moet substantiële (leegstaande) voorraad aan vierkante meters uit de markt worden genomen om de binnenstad compact te maken.
- Wellicht kan een deel van de voorraad (m2) verkleuren van niet-dagelijks naar dagelijks omdat die sector sterk achterblijft. Geleidelijke groei van horeca (restaurants) en ook diensten (als werklocatie) is ook kansrijk.
- De bevolkingsprognoses duiden op een **jaarlijkse groei** met circa **1.000 inwoners tot medio 2030-2040**. Dat is gunstig voor het centrum en kan ertoe leiden dat in de toekomst winkels toch weer voor Apeldoorn kiezen.

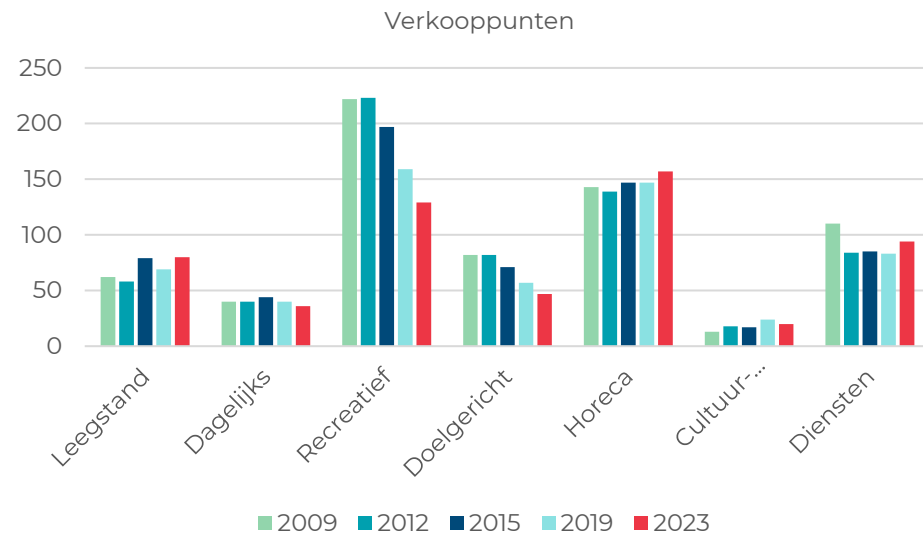
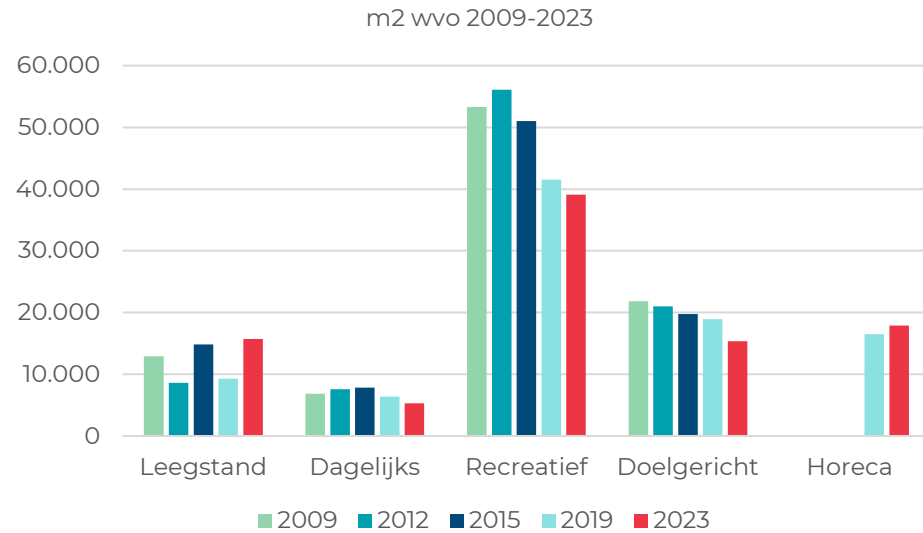
Figuur 1 - 100.000-175.000 inwoners centrumniveau: m2 wvo



Figuur 2 - 100.000-175.000 inwoners centrumniveau: bedrijven



AANBOD 2009-2012-2015-2019-2023



2009-2019

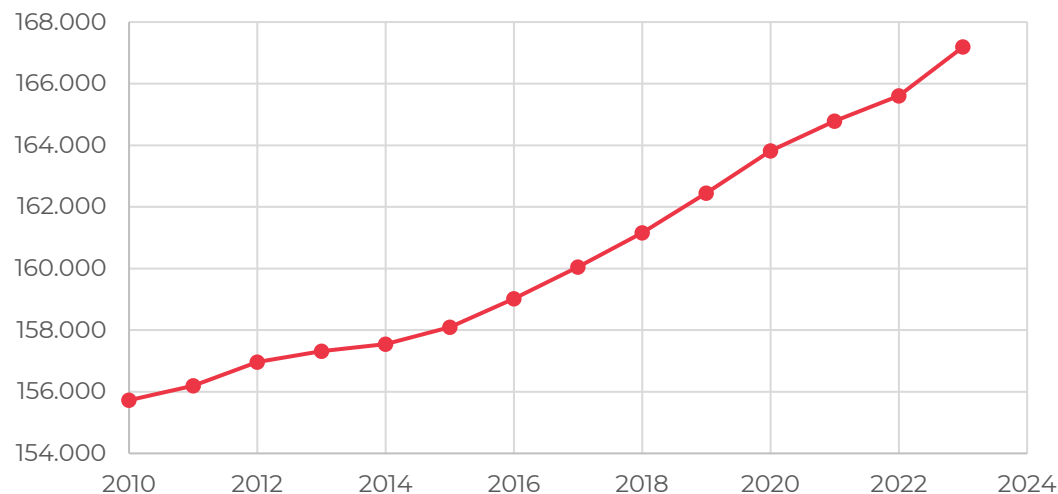
In de periode tot 2012 is te zien dat het aanbod stabiel was of nog licht groeide. In de periode 2012-2019 is met name de Recreatieve retail sterk gaan dalen (-14.500 m2, -60 bedrijven). De horeca bedrijven wisten zich staande te houden. De verschuivingen binnen de retailstructuur van Apeldoorn waren structureler dan binnen de horecastructuur.

Vanaf 2019

Vanaf 2019, inclusief de pandemie-jaren 2020 en 2021, is het retailaanbod verder afgenomen, terwijl de horeca licht is gegroeid (ondanks pandemie). Cultuur-ontspanning is stabiel, en Diensten vertoont ook een groei. De afname van retail is dusdanig dat de leegstand weer is gaan groeien: tot een niveau van 15.000-16.000 m2 wvo en naar 80 lege panden anno 2023.

DRAAGVLAK, OMZET EN FUNCTIONEREN

Bevolkingsgroei Apeldoorn 2010-2023



Het afgelopen decennium is de gemeente Apeldoorn met 10.000 inwoners gegroeid. Die groei is bijna volledig terecht gekomen in de kern Apeldoorn en niet in de omliggende dorpen.

2010-2019

Wordt de groei afgezet tegen de omzetontwikkeling van de binnenstad (bron: koopstromenonderzoek) dan valt op dat ze marktpositie verloren heeft in de periode 2010-2015. Tussen 2015 en 2019 is die omzet redelijk gestabiliseerd. De binnenstad heeft maar beperkt weten te profiteren van de versnelde inwonersgroei vanaf 2015.

2023

Voor 2023 is gebruik gemaakt van cijfers uit het koopstromenonderzoek 2023 (februari 2024). Op basis hiervan en het toegenomen inwoneraantal is het waarschijnlijk dat de binnenstad heeft geprofiteerd van enige omzetgroei in de dagelijkse sector tussen 2019 en 2023.

Met het huidige metrage is de berekende omzet per m2 wvo ingeschat:

- De dagelijkse retail blijft achter (-20%) op de norm.
- De niet-dagelijkse retail blijft achter (-15%) op de norm voor dit soort centrumgebieden.

Wanneer vloerproductiviteiten gedurende langere tijd méér dan 20-25% onder de norm blijven, komt het voortbestaan van de onderneming in gevaar.

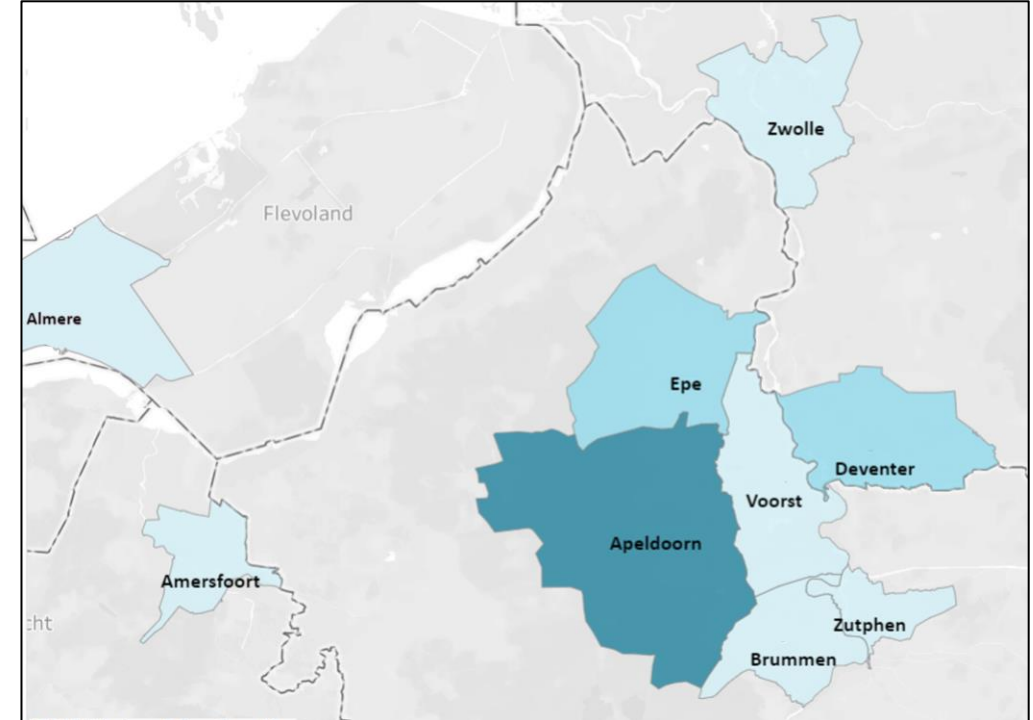
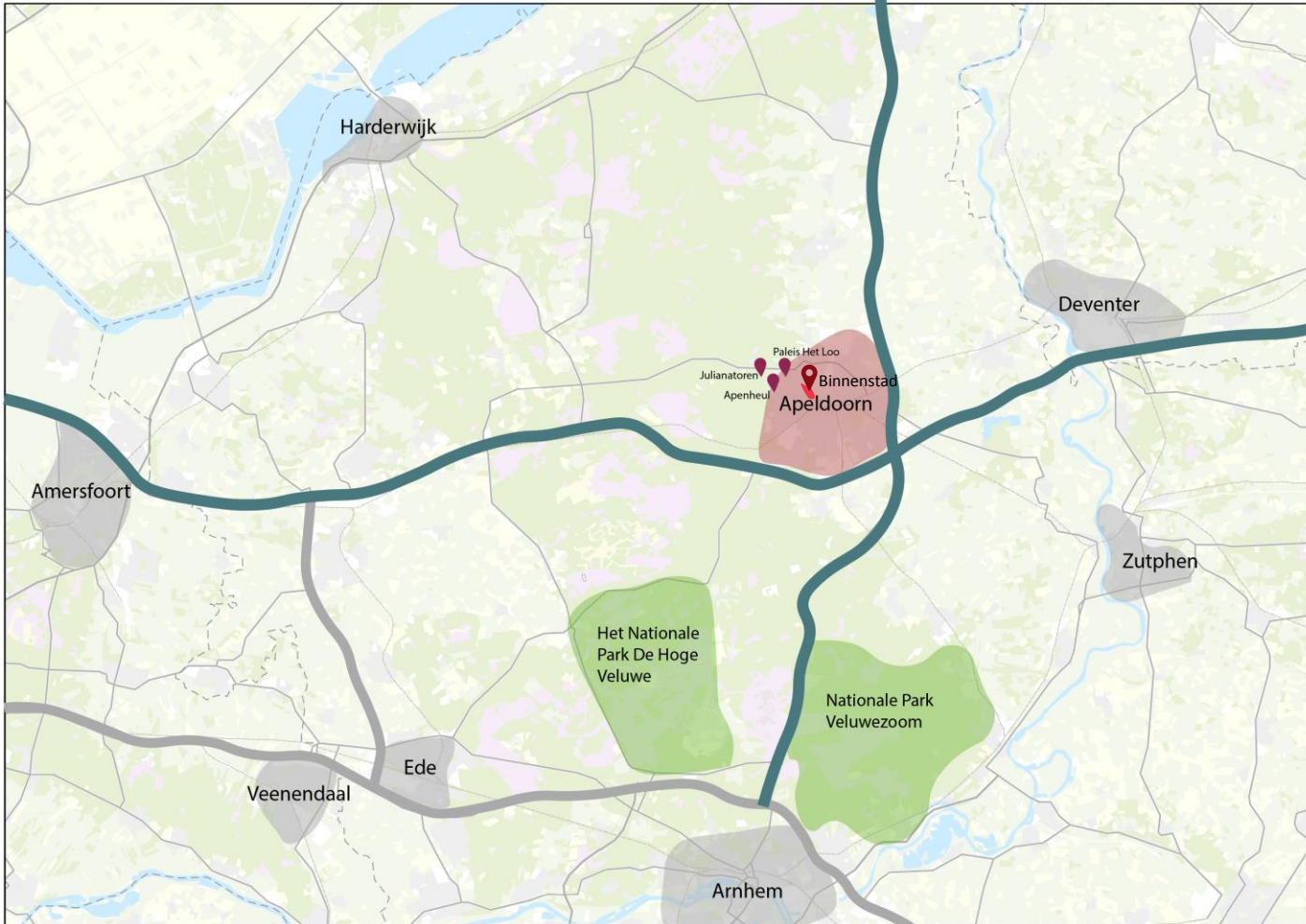
Jaar	Dagelijkse omzet	Niet-dagelijkse omzet
2010	€ 34.000.000	€ 185.000.000
2015	€ 30.000.000	€ 127.000.000
2019	€ 28.000.000	€ 128.000.000
2023	€ 29.900.000	€ 125.000.000
M2 wvo	5.300	54.000
Omzet per m2 wvo	€ 5.641	€ 2.315
Norm	€ 7.300	€ 2.500 - 3.000
Ten opzichte van norm	Licht negatief	Licht negatief

OPBOUW BINNENSTAD APELDOORN



POSITIONERING APELDOORN

Rond Apeldoorn liggen meerdere aantrekkelijke winkelsteden, zoals Zwolle, Deventer, Arnhem en Zutphen. Het verzorgingsgebied van Apeldoorn is aan de westflank (Veluwe) dunbevolkt. De regiofunctie is daarmee beperkter dan die van steden van vergelijkbare omvang.



Deze kaart laat zien uit welke gemeenten de omzet aan doelgerichte, recreatieve en dagelijkse artikelen en horeca in Apeldoorn komt (bron: koopstromenonderzoek 2023).

HUIDIGE FUNCTIES

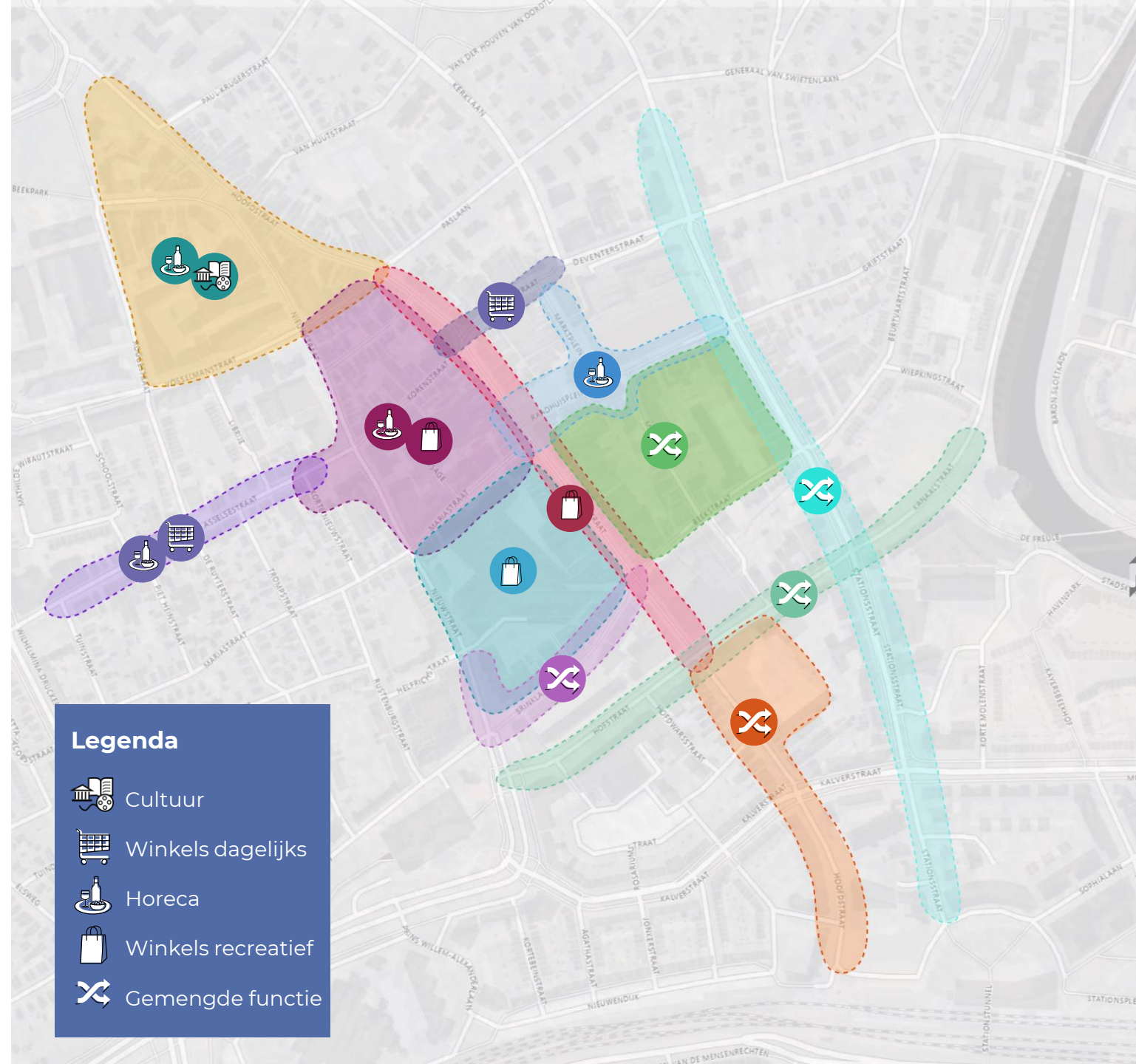
Op de afbeelding zijn de huidige aanwezige functies per gebied weergegeven. Een verdere uitwerking van alle functies per gebied, inclusief leegstand is te vinden in het bouwstenenrapport.

Het (recreatief) winkelen domineert sterk in de centrale zone rond de Hoofdstraat, Oranjerie, Korenstraat en Deventerstraat.

In de 4 straatjes en het Leienplein alsmede op het Raadhuisplein is de (dag-) horeca geconcentreerd.

Het gebied Caterplein e.o.. is het grootste (avond/nacht-) horecaplein, vlakbij ligt het cultuurcluster.

De overige straten kenmerken zich door een gemengd aanbod van winkels, horeca en diensten. Hoe verder weg van de centrale zone, hoe meer woningen er ook tussen de commerciële functies liggen, zoals in de Stationsstraat en Nieuwstraat.



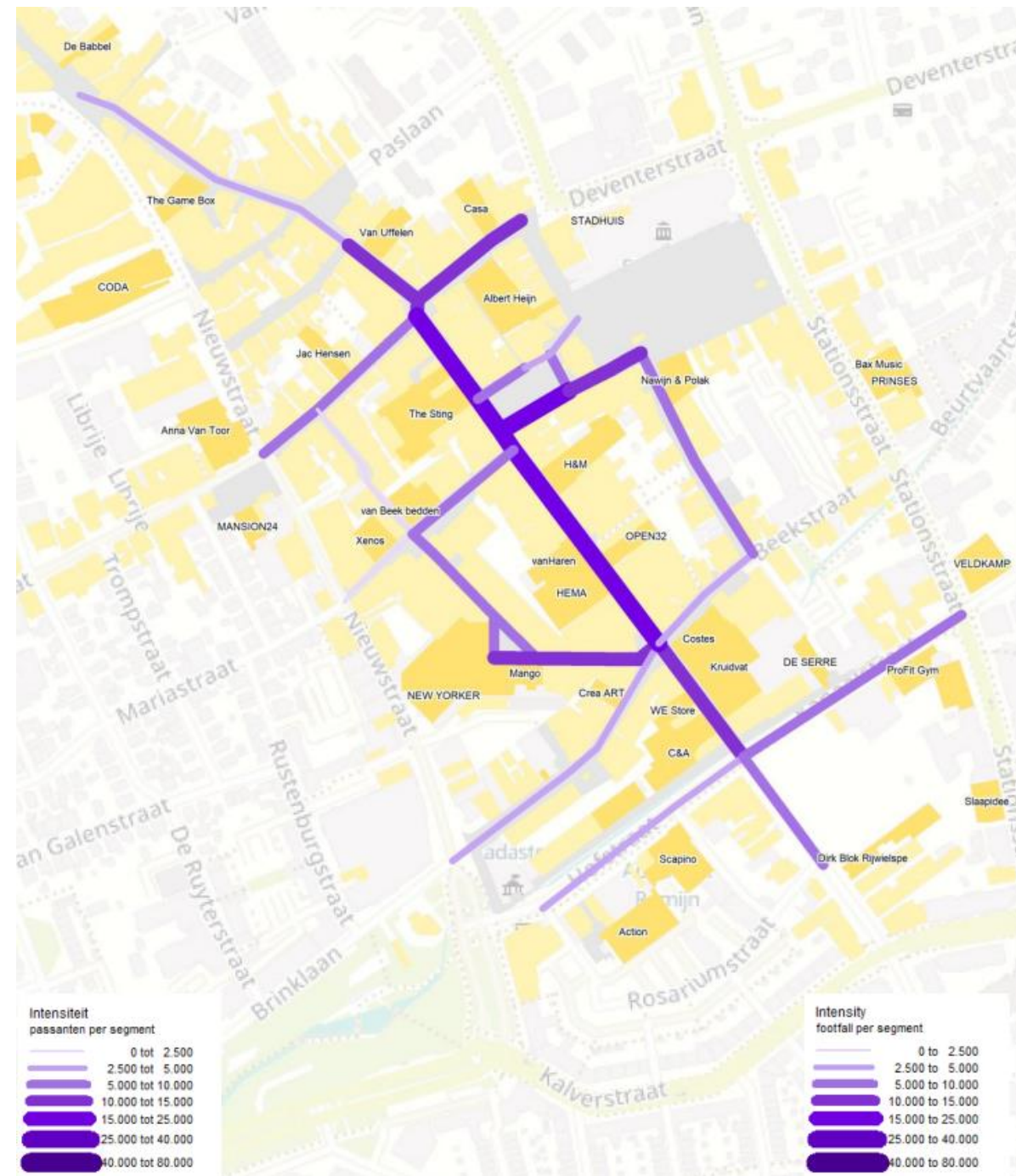
Legenda

-  Cultuur
-  Winkels dagelijks
-  Horeca
-  Winkels recreatief
-  Gemengde functie

PASSANTENSTROMEN

Jaarlijks wordt het aantal passanten per straat geteld door Locatus, zoals hier naast aangegeven voor het voorjaar van 2024. Hoe dikker de lijn, hoe meer passanten.

Hoofdstraat en Raadhuisplein trekken de meeste bezoekers. Deventerstraat en Oranjerie (voorste deel) volgen vlak daarachter. De overige straten zoals Hoofdstraat-Noord, Korenstraat, Brinklaan, Hofstraat en Marktstraat/Beekstraat trekken minder bezoekers.



SCHAKEL- EN BRONPUNTEN

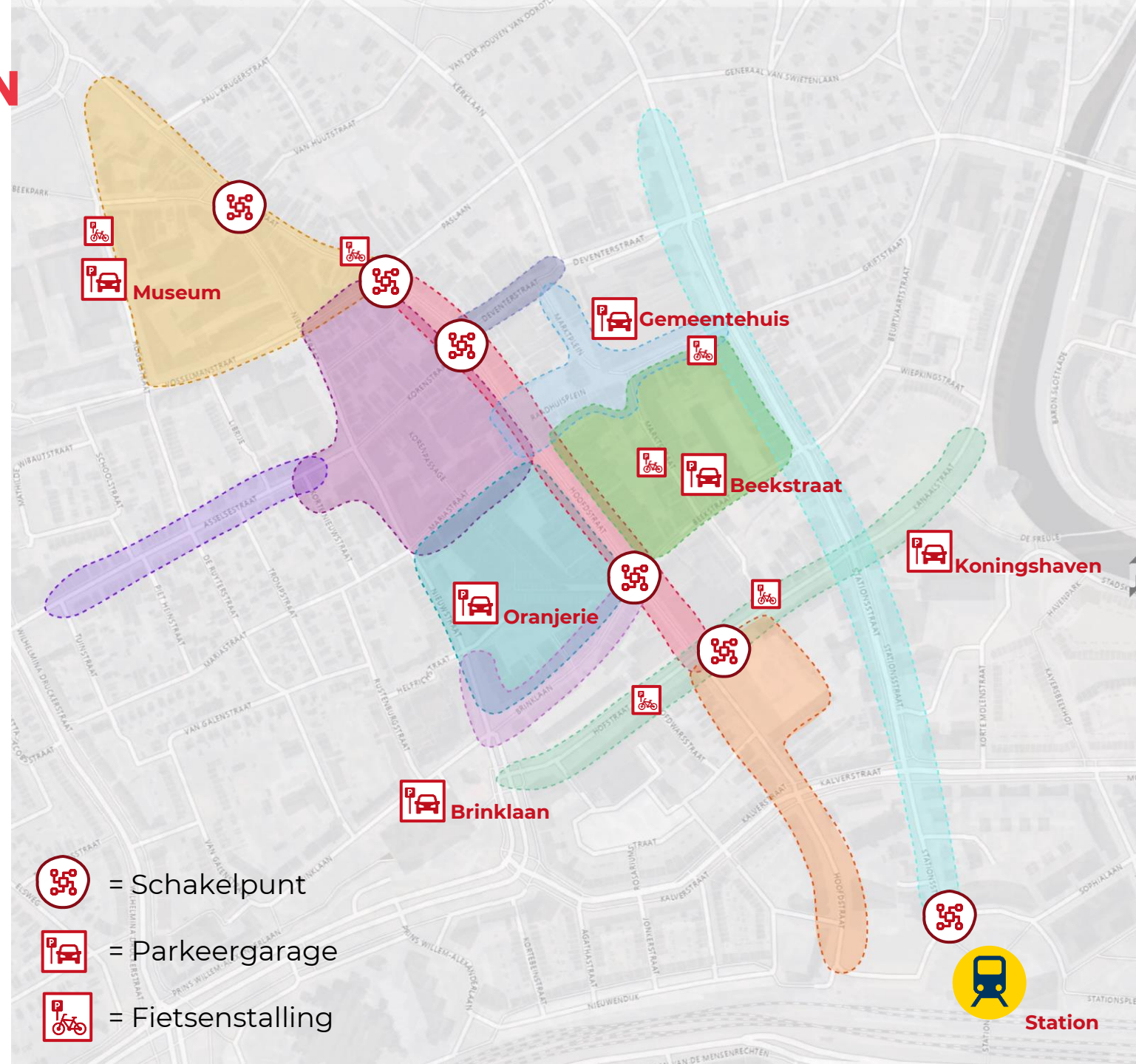
Schakelpunten


Tussen de functieprofielen zijn een aantal schakelpunten gedefinieerd. Dit zijn cruciale en beeldbepalende locaties die, vanwege hun ligging op de grens tussen deelgebieden, vragen om een goed doordachte en bij de plek passende invulling. Deze plekken (panden plus openbare ruimte) dienen een markante invulling te krijgen en helpen de bezoeker zijn/haar weg te vinden. De fietsenstalling (hoek Hoofdstraat/Paslaan) is zo'n plek, maar er zijn ook andere schakelplekken waarbij goed moet worden nagedacht over de invulling en indeling. In de functieprofielen worden de schakelpunten waar van toepassing, genoemd/uitgewerkt.

Bronpunten en bereikbaarheid

De bronpunten die hier zijn aangegeven relateren aan de parkeergarages en fietsenstallingen. Er wordt sterk ingezet op het verbeteren van de bereikbaarheid voor langzaam verkeer. Doorgaand autoverkeer wordt uit het centrum geweerd, waardoor er meer ruimte ontstaat voor bestemmingsverkeer in alle modaliteiten. Vanaf de centrumring blijven er inprickers of lussen, waardoor alle bestemmingen vanaf de centrumring bereikbaar blijven met de auto. De centrale parkeergarages en -velden worden op deze inprickers en lussen aangesloten. Vanaf deze parkeerplekken worden aangename en goed vindbare loopverbindingen gemaakt naar de binnenstad.

De druk van de bussen op het centrum wordt verminderd door de buslijnen te herzien. Het verleggen van een aantal buslijnen biedt kansen om de openbare ruimte in straten beter in te richten en de kwaliteit te vergroten



 = Schakelpunt

 = Parkeergarage

 = Fietsenstalling

ONTWIKKELLOCATIES IN HET KERNWINKELGEBIED

In Apeldoorn-centrum zijn meerdere grote herontwikkelingen gepland:

- **Oranjerie:** plan voor sloop van het huidige winkelcentrum, in de plaats komt een park met winkels, horeca, een park, woningen en een hotel;
- **Korenpassage:** plan voor sloop passage en realisatie grondgebonden woningen;
- **KPN-hof:** plan om de huidige, verscholen, telefooncentrale van KPN te herontwikkelen tot woon-werk project;
- **Markthof:** plan om de verbinding tussen Hoofdstraat en Marktstraat aanzienlijk te verbreden en te vergroten, alsmede te vergroenen, zodat hier (in samenhang met KPN-hof) een nieuw broedplaats-achtig gebied ontstaat;
- **Mirador:** plan voor een woon-zorggebouw met in de plint commerciële invulling;
- **Griftpark:** plan om Hofstraat/Kanaalstraat te vergroenen, autoluw te maken en sportvoorzieningen toe te voegen.

Door deze ontwikkelingen en de vergroeningsprojecten die er op stapel staan, is de verwachting dat er naast de huidige noord – zuid, ook een oost – west oriëntatie in de binnenstad komt. Waarbij er een verbinding komt tussen de Oranjerie, de Markthof, de KPN-hof en het Marktpllein.



Samenvattend: SWOT-analyse Apeldoorn-centrum

Sterkte

- › 11^e stad van NL met nog groeiende bevolking;
- › Kernwinkelgebied met voldoende massa;
- › Mix van winkels en horeca;
- › Redelijk tot goede bereikbaarheid en parkeren.
- › Duidelijk profiel: Groen en Royaal

Zwakte

- › Verzorgingsgebied regionaal beperkt;
- › Te groot en langgerekt winkelgebied met zijtakken, leidt tot leegstand;
- › Lineaire opzet, circuit heeft het niet gered;
- › Geen historisch centrum zoals de nabijgelegen Hanzesteden wel hebben;

Kans

- › Groene ambitie, toevoeging aantrekkelijke en groene places to be;
- › Toeristisch potentieel lijkt niet voldoende te worden uitgenut;
- › Winkelgebied compacter maken om versnippering tegen te gaan;
- › Scherpere keuzes qua profilering van de deelgebieden
- › Betrokkenheid ondernemers en eigenaren bij ontwikkelingen in de binnenstad

Bedreiging

- › Voortbestaan middle of the road, weinig onderscheidende karakter van Apeldoorn;
- › Vertrek van nog meer bekende ketens of formules;
- › Mogelijke uitbreiding winkelaanbod op De Voorwaarts.

FUNCTIEPROFIELEN



HET RESULTAAT: FUNCTIEPROFIELEN EN PROPOSITIES

Hoofdstraat A-1: winkelgebied voor de merken

Hoofdstraat A-2: landelijk én lokaal

Hoofdstraat-Noord: verbindingsstraat

Caterplein e.o.: cultuur en uitgaan

Nieuwstraat: horeca en wonen

Asselsestraat: gezond leven

Oranjerie: Stadspark Oranjerie

Deventerstraat: dagelijks noord

Korenstraat, Kapelstraat, Van Kinsbergenstraat, Mariastraat, Leienplein: vier straatjes en het plein

Raadhuisplein/Marktpluin/Marktstraat-Noord: hart van Apeldoorn

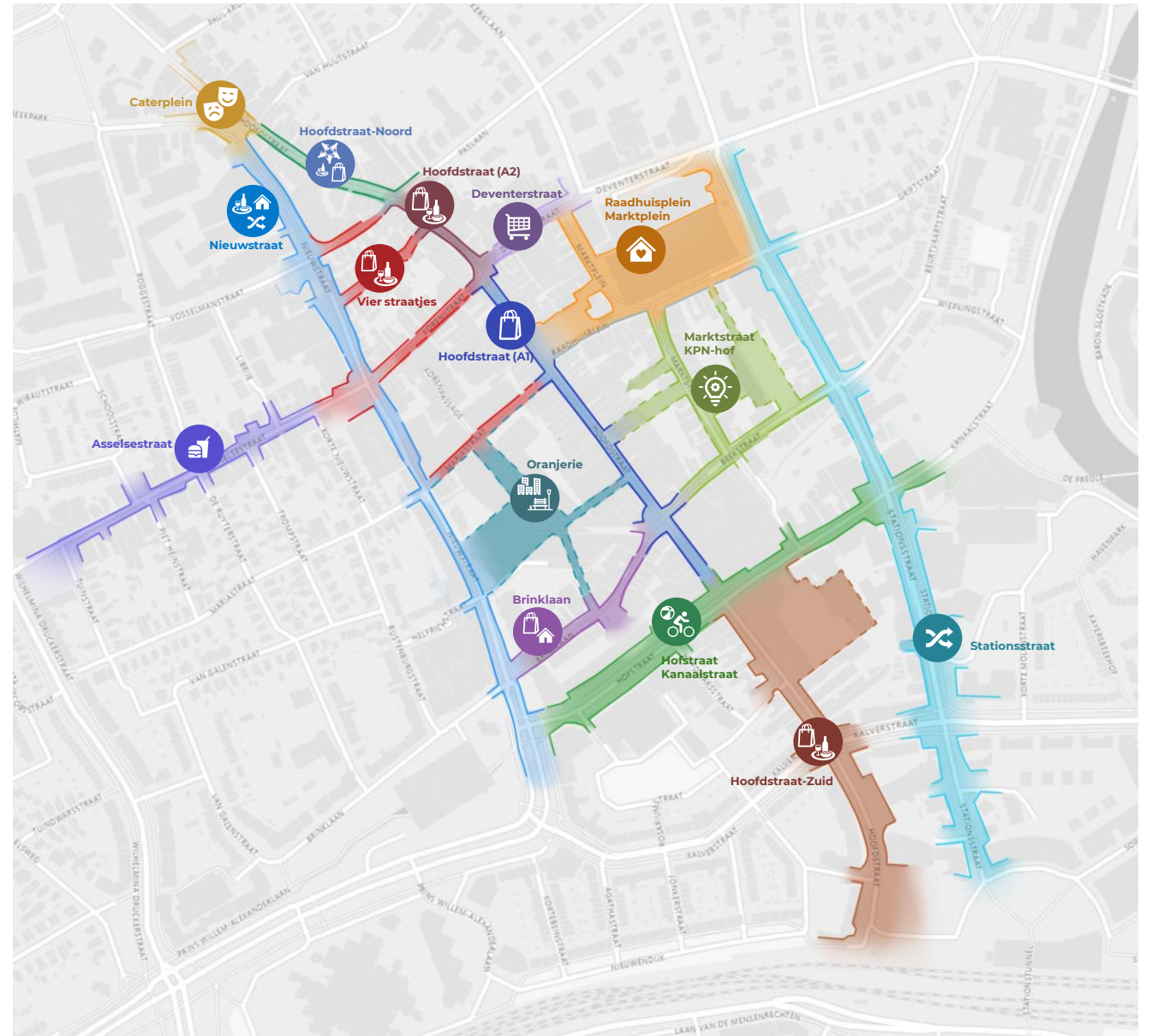
Marktstraat/Markthof/Beekstraat/KPN-hof: creatieve hotspot/broedplaats

Brinklaan: woon/werkstraat

Hofstraat/Kanaalstraat: sport & leisurestraat

Hoofdstraat-Zuid: verbindingsgas station-binnenstad

Stationsstraat: centrum-randstraat





HOOFDSTRAAT-CENTRAAL (A-1)

Wat is het nu?

Toelichting

Het centrale deel van de Hoofdstraat, tussen C&A aan de zuidkant en kruispunt Korenstraat/Deventerstraat aan de noordkant, is het (langgerekte) A-1 winkelgebied. Hier zijn de bekende filiaalbedrijven gevestigd en worden de hoogste huren betaald. Winkels zitten vooral in de branches mode, schoeisel, luxe artikelen, vrije tijd en warenhuis. Het winkelfront is ononderbroken en bevindt zich aan twee zijden van de (autovrije) straat, zodat de consument kan 'zigzaggen' en zich maximaal kan focussen op de winkels. We zien dat veel winkel(ketens) het de laatste jaren moeilijk hebben, hetgeen ook in Apeldoorn leidt tot leegstand op deze goede (dure) locaties.

Functies nu: ketenwinkels

Waar willen we met het gebied naartoe?

Ontwikkelrichting

Dit deel van de Hoofdstraat is dé locatie waar de inwoner van Apeldoorn, bezoeker uit de regio of toerist terecht kan om te winkelen. De nadruk ligt sterk op bekende ketens, aangevuld met lokaal winkelbedrijf. Wonen op de begane grond is in dit gebied niet toegestaan en idealiter blijft het aandeel horeca en dienstverlenende functies in dit gebied beperkt. Enige winkelondersteunende horeca is mogelijk, deze dienen vooral als rustpunten voor de winkelende consument. Daarnaast is de Hoofdstraat ook geschikt voor vernieuwende concepten zoals (tijdelijke) pop-up stores of mengconcepten. Aantrekkelijke gevels en puien dragen bij aan de beleving van 'hoofdwinkelstraat'.

Opgave

Versterken met passende (winkel)aanvullingen.



HOOFDSTRAAT-CENTRAAL (A-1)

De beleving van de Hoofdstraat (A-1) in 2030...

De hoofdwinkelstraat van Apeldoorn. De plek waar het bruist. Gezellige drukte is hier vanzelfsprekend en winkelen kan hier met het hele gezin. Van grotere ketens tot de kleinere concepten. Alles is hier te vinden, voor ieder wat wils.

Hier tref je de bekende merken zodat je zeker weet dat je tijdens je shopping trip slaagt. Op steenworp afstand vindt de bezoeker aan bijvoorbeeld het Raadhuisplein fraaie terrassen en gezellige lunchgelegenheden en restaurants. Verrassing wordt geboden door de nieuwste conceptstores en 'touch-points'¹. De verschillende fraai gerestaureerde gevels van de historische panden laten de identiteit van Apeldoorn zien. De Hoofdstraat is een drukke, maar ook groene straat, waar consumenten kunnen flaneren.

Leefstijl(en): harmoniezoekers en plezierzoekers

Functies: Winkels, géén woningen in de commerciële plinten en weinig tot geen dienstverlening

Propositie: winkelgebied voor de merken

¹= een kleine binnenstedelijke winkel waar je inspiratie kan halen uit de producten/services die ze te bieden hebben, op een andere locatie of online. Is een groter filiaal waar het volledige assortiment wordt verkocht



HOOFDSTRAAT-CENTRAAL (A-1)

Hoe gaan we hier met het gebied naartoe werken?

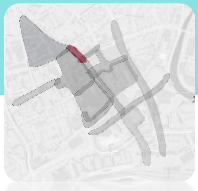
Strategie

Marktwerking faciliteren en (pro-actief) ketens/ondernemers werven.

Actiepunten:

- A-1 profiel handhaven en voortzetten, nieuwe invullingen uitsluitend winkels – met een nadruk op filialen en ketens. Er kan ook accent worden gelegd op kleinere concepten met een goede uitstraling.
 - Architectonische kwaliteit gevels versterken, zodat er een attractieve winkelstraat met kwaliteit in beleving ontstaat. Eigenaren attenderen op het gevelfonds.
 - De straat versterken met informele rustpunten. Dit wordt meegenomen in de verdere aanpak van de Stadspark projecten
 - Afrondende trekker aan noordzijde (Paslaan) én zuidzijde (Hofstraat) van de A-zone realiseren.
 - Identiteit Apeldoorn beleefbaar maken middels 'touchpoints' van voor Apeldoorn typerende bedrijven/instellingen of attracties – denk aan Apenheul, Het Loo, Julianatoren, Zwitsalfabriek etc. Dit gaat om een winkel met een klein oppervlak met merchandise van de attractie en waar beleving en de identiteit van Apeldoorn tot uiting komt.
- Invulling leegstaande panden zoveel mogelijk met winkels , ter hoogte van Raadhuisplein mag dat ook horeca zijn.
 - Op zoek naar ketens die nog niet in Apeldoorn zitten (maar wel in vergelijkbare andere steden), bijvoorbeeld Pull & Bear. Database opbouwen van te benaderen partijen.
 - Acquisitie plegen op landelijke ketens en wellicht aantrekkelijke 'local heroes' uit omliggende steden
 - Verhuursuccessen delen, denk hierbij aan het verwelkomen van een nieuwe huurder/winkel in een pand. Laat het weten zodat zowel mede-ondernemers als potentiële klanten op de hoogte gebracht worden en uit kunnen kijken naar de komst.





HOOFDSTRAAT (A-2)

Wat is het nu?

Toelichting

Het gedeelte van de Hoofdstraat, tussen kruispunt Korenstraat/ Deventerstraat en kruispunt Kapelstraat/Paslaan is een voortzetting van de Hoofdstraat A-1 winkelzone, maar dan met minder filiaalbedrijf en minder druk belopen. Dit gebied ligt in het verlengde van de A-1 zone en is tweezijdig bewinkeld. Omdat er geen duidelijke trekker is die dit gebied aan de noordzijde afrondt, is het voor de consument niet duidelijk of hij moet doorlopen of omkeren.

Functies nu: winkels en daghoreca

Waar willen we met het gebied naartoe?

Ontwikkelrichting

Handhaven huidige profiel met naast ketens, ook regionale en lokale winkels.

Het groene kruispunt met de Paslaan is tegelijkertijd eindpunt van de A-zone en tegelijk een schakelpunt, tussen A-zone, 4 straatjes en het plein alsmede Hoofdstraat-Noord en Caterplein. Het is een aantrekkelijk pleintje waar een trekker nodig is als landmark én afronding van de A-zone. Dit kan een traditionele winkel zijn maar ook een combinatie/cluster van winkels in hetzelfde thema.

Opgave

Het versterken van het winkelgebied, door leegstand op te vullen en te kijken naar een trekker of cluster van hetzelfde type winkels



HOOFDSTRAAT (A-2)

De beleving van de Hoofdstraat (A-2) in 2030...

Een aangename winkelstraat in het verlengde van het A-1 gebied met lokale/regionale horeca en winkels, die een goede aanvulling vormen op de landelijke ketens in het A-1 gebied. Een soort 'Hoofdstraat-light'. Hier tref je naast ketens, vooral local heroes aan in de vorm van verrassende winkels en een fijne plek om een hapje of drankje te doen tijdens het winkelen.

Leefstijl(en): harmoniezoekers en verbindingszoekers

Functies: winkels en daghoreca

Propositie: landelijk én lokaal



HOOFDSTRAAT (A-2)

Hoe gaan we hier met het gebied naartoe werken?

Strategie

Het stimuleren van lokaal ondernemerschap en zoeken naar een trekker (of trekkers) om de A-zone af te ronden.

Actiepunten:

- Nieuwe invullingen winkels of horeca, deels ketens, deels lokaal
- Onderzoek naar een haalbare invulling voor een trekker. Indien een winkeltrekker niet haalbaar blijkt, dan is ook een cluster van meerdere winkels (met wellicht ook horeca) binnen een thema denkbaar, die in samenhang voldoende trekkracht genereren.
- Vanuit die gedachte gaat onderzocht worden of aan het kruispunt een cluster van meerdere kleinschalige woon- en living winkels, wellicht in combinatie met een bijzondere boekenwinkel met beleving
- Een fietsenstalling in deze zone is belangrijk en nodig. De huidige locatie kan wellicht ook anders ingezet worden. Voorwaarde is wel dat er dan een andere locatie voor de fietsenstalling is gevonden.





HOOFDSTRAAT-NOORD

Wat is het nu?

Toelichting

Onder Hoofdstraat-Noord verstaan we het deel van de Hoofdstraat tussen de Paslaan en het Caterplein. Het is momenteel een vrij onsamenhangend gebied met niet-dagelijkse winkels, diensten, horeca, maar ook leegstand. Hoe verder noordelijk, hoe meer horeca er zit. Aan het zuidelijk uiteinde (nabij Paslaan) zitten ook enkele hoogwaardige winkels. Vanaf de Paslaan ontbreekt een zichtlijn naar het Caterplein vanwege de bocht die de Hoofdstraat hier maakt.

Functies nu: horeca, diensten, winkels, leisure

Waar willen we met het gebied naartoe?

Ontwikkelrichting

De Hoofdstraat Noord heeft in de huidige situatie een onduidelijk profiel. In onze optiek zou dit deel van de Hoofdstraat op begane grond een commerciële invulling moet behouden, met als doel een zo levendig mogelijke verbinding op peil te houden tussen Hoofdstraat en Caterplein.

Richting toekomst brengen we een driedeling aan:

- Zuidelijk stuk: overloop van het A-2 winkelgebied. Winkels als State of the Art en Rethmeijer en de lunchroom Anne & Max passen hier goed.
- Noordelijk stuk: overloop van het Caterplein. Verdere invulling met

horeca biedt het meeste perspectief voor dit deel grenzend aan het Caterplein. De horeca kan zich vestigen in mooi opgeknapt panden met historische gevels.

- Middenstuk: dit stuk biedt kansen voor maatschappelijk ondernemen door kleine winkels van zorginstellingen en het creëren van shop-in-shops met meerdere zorgfuncties, horeca en kunst. Dit moet nader worden verkend en uitgewerkt in een place making traject.

Opgave

- Noordelijk en zuidelijk stuk: aansluiting zoeken bij naastgelegen/direct aansluitende gebieden;
- Middenstuk: sterkere profilering als cultuur en maatschappelijk gebied, relatie met de culturele functies verbeteren en versterken van de daghoreca in het gebied.

HOOFDSTRAAT-NOORD

De beleving van de Hoofdstraat-Noord in 2030...

Hier tref je een gemengde straat met een mix aan functies. Er zitten startende ondernemers in allerlei branches: horeca, retail, diensten en leisure. Speciaal aan dit gebied is dat er ook diverse maatschappelijke en culturele functies zitten. Zodoende is het een aantrekkelijke verbinding tussen de A-zone van de Hoofdstraat en het Caterplein. De Hoofdstraat-Noord met zijn fraai gerestaureerde panden en in elkaar overgaande zones, legt letterlijk en figuurlijk de verbinding tussen winkelgebied Hoofdstraat en horeca/cultuurgebied Caterplein.

Leefstijl(en):

- Cultuur element: avontuurzoekers, plezierzoekers, verbindingzoekers, inzichtzoekers.
- Horeca element: avontuurzoekers, plezierzoekers, verbindingzoekers.

Propositie: verbindingstraat



HOOFDSTRAAT-NOORD

Hoe gaan we hier met het gebied naartoe werken?

Strategie

We gaan aan de slag met de leegstand en bekijken of de juiste functies op de juiste plek zitten. Daarnaast gaan we gaan samen met maatschappelijke / creatieve ondernemers (zoals Passerel, De Kabath) een plan opstellen om de potenties van dit gebied (karakter, programmering, inrichting) voor deze doelgroep in beeld te brengen en te verzilveren.

Actiepunten:

- Maatschappelijk Ondernemen: bevorderen van maatschappelijk ondernemen door kleine winkels van zorginstellingen en het creëren van shop-in-shops met meerdere zorgfuncties, horeca en kunst.
- Plan opstellen: samen met maatschappelijke / creatieve ondernemers (zoals Passerel, De Kabath, wellicht scholen) een plan opstellen om de maatschappelijke en creatieve invullingen te realiseren
- Gesprekken aangaan met partijen over de geschiktheid van de huidige locatie, wellicht verplaatsen?





CATERPLEIN/BEEKPARK/NIEUWSTRAAT-NOORD

Wat is het nu?

Het **Caterplein** e.o. vormt de noordelijke afronding van het centrumgebied van Apeldoorn. Er zit met name avond- en nachthoreca. Op het Caterplein-Middenplein bevinden zich terrassen, die gebruikt worden als dag- en avondhoreca.

Functies nu: horeca, diensten, winkels, vermaak

Waar willen we met het gebied naartoe?

Ontwikkelrichting

Het **Caterplein** ligt te ver weg van het winkelgebied om voor het winkelend publiek een grote rol van betekenis te spelen. Het type horeca richt zich nu vooral op de avond en nacht. De daghoreca kan in de toekomst sterker een functie krijgen, zodat het een goede combinatie kan worden met cultuurbezoek. Richting toekomst maken we onderscheid tussen twee delen, beide gebieden vragen om een aparte benadering:

- Caterplein-Middenplein, waar dag- en avondhoreca met terras een duidelijke plaats heeft, ligt nabij culturele functies in de Nieuwstraat/ Museumpassage
- Caterplein-Uitgaanszone, de twee straten (Hoofdstraat, Beekpark), waar de avond- en nachthoreca is geconcentreerd.

Beide gebieden kunnen een sterkere rol spelen voor de nabijgelegen culturele functies, o.a. een bioscoop, cultureel centrum en musea. Ook het theater Orpheus ligt op loopafstand. De uitstraling van de horeca moet dan wel beter aansluiten op het profiel van de cultuur bezoekers.

- Caterplein-Middenplein: de dag en avondhoreca met terrassen bieden gelegenheid om te lunchen voorafgaand aan museumbezoek of dineren na afloop;
- Caterplein-Uitgaanszone: de avondhoreca biedt gelegenheid om een drankje te doen voor of na bioscoop- of theaterbezoek.

Opgave

Sterkere profilering als cultuur- en horecazone, relatie met de culturele functies verbeteren en versterken van de daghoreca in het gebied.



CATERPLEIN/BEEKPARK/NIEUWSTRAAT-NOORD

De beleving van het Caterplein in 2030...

Mix van cultuur, daghoreca en avond/nachthoreca. Niet alleen kun je hier tot in de late uurtjes uitgaan, maar ook proeven van wat Apeldoorn in cultureel opzicht te bieden heeft. Het gebied bevat publiekstrekkers zoals het Coda Museum, een bibliotheek, Acec, Vue bioscoop en op loopafstand is ook theater Orpheus te vinden. De horeca met terrassen legt letterlijk en figuurlijk de verbinding tussen de verschillende culturele activiteiten, zowel overdag, in de middag als in de avond. Aan de rand van dit gebied is ook een parkeergarage gelegen, wat het gebied en de functies goed bereikbaar maakt.

Leefstijl(en):

- Cultuur element: avontuurzoekers, plezierzoekers, verbindingszoekers, inzichtzoekers.
- Horeca element: avontuurzoekers, plezierzoekers, verbindingzoekers.

Propositie: cultuur- en uitgaansgebied



CATERPLEIN/BEEKPARK/NIEUWSTRAAT-NOORD

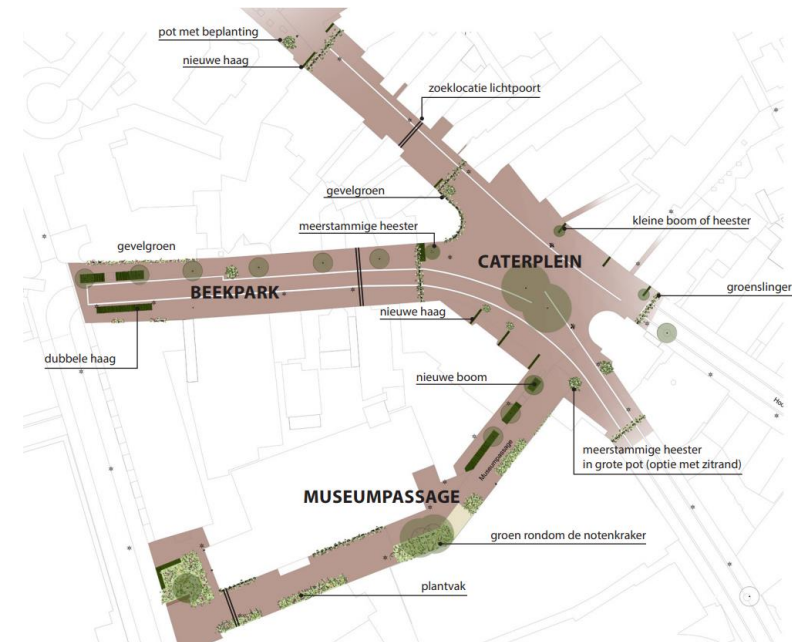
Hoe gaan we hier met het gebied naartoe werken?

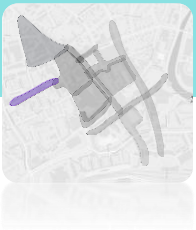
Strategie

Het verbeteren van de verbindingen tussen horeca en cultuur. Er moet genoeg gebeuren om de horeca ook overdag open te laten zijn, zodat er meer levendigheid op het plein komt.

Actiepunten:

- Als cultuur-horeca cluster promoten. Framing/profilering moet goed in de markt worden gezet, zodat ook cultuur en uitgaan op een goede manier wordt gepromoot/geplaatst in het centrum;
- In de software moet goed worden in gespeeld op dag-/avondhoreca in combinatie met cultuur. Zoals organisatie van evenementen/ band/zanger/arrangementen horeca-cultuur overdag of 's avonds, zodat hier ook meer reuring komt overdag en het gebied meer gaat leven. Hier ligt vooral een opgave voor centrummanagement;
- Daghoreca versterken met hoogwaardige concepten/originele concepten. De Graaf van Vlaanderen is een goed voorbeeld van horeca die overdag én 's nachts goed draait;
- Onderzoek naar stedenbouwkundige ingrepen om cultuurkwartier beter te verbinden met winkelgebied.





ASSELSESTRAAT

Wat is het nu?

Toelichting

Bij de lang doorlopende Asselsestraat beschouwen we het deel van het Leienplein (accent op horeca) tot de W. Druckerstraat als onderdeel van de binnenstad. In dit deel zien we een mix van dagelijkse winkels, kwalitatieve speciaalzaken, afhaalhoreca en diensten. Ook is er een biologische markt. Het gebied heeft een aanloopkarakter met veel fietsers, maar is tevens goed bereikbaar met de auto, met mogelijkheden voor langsparkeren.

Functies nu: winkels, diensten, horeca en wonen

Waar willen we met het gebied naartoe?

Ontwikkelrichting

- In dit deel van de Asselsestraat willen we het aanloopstraat-karakter behouden, een Apeldoornse straat met eigen profiel: elementen zijn alternatief, biologisch, vers, gezond.
- Leegstand langs deze lijn invullen. Ondernemers en eigenaren geven aan dat (nog meer) afhaalhoreca, kappers, belwinkels en tattooshops niet gewenst zijn. Woningen op de begane grond zijn in beginsel ook niet gewenst.
- Om de kwaliteit te behouden en verder te versterken is het van belang dat de straat multimodaal bereikbaar blijft.

Opgave

Versterken van het profiel als locatie voor gezonde en speciaalzaken. Van belang is wel om te sturen op onderscheidend vermogen t.o.v. Deventerstraat.



ASSELSESTRAAT

De beleving van de Asselsestraat in 2030...

Deze aanloopstraat vormt een aantrekkelijke route naar het hart van het centrum en biedt een keur aan kwaliteit-speciaalzaken waarbij de straat haar troef van goede auto- bereikbaarheid uitspeelt. De bezoeker kan hier met de auto komen voor de snelle, doelgerichte aankoop.

Leefstijl(en): variatie

Functies: Horeca, dagelijks aanbod

Propositie: gezond leven



ASSELSESTRAAT

Hoe gaan we hier met het gebied naartoe werken?

Strategie

Meer zicht krijgen op het functioneren van de hier gevestigde bedrijven. Verkennende gesprekken gericht om huidig en verwacht functioneren, bedrijfsopvolging, eigendomssituatie etc. scherper te krijgen. Zodra de huidige situatie en het functioneren beter in beeld is, is het nodig de strategie meer te focussen op het versterken van de straat.

Actiepunten:

- Completeren dagelijkse mix gericht op vers en gezond inclusief take away;
- Biologische markt sterk positioneren, als kenmerkende voorziening voor de straat;
- Niet alle non-food speciaalzaken passen hier op termijn goed tussen: in gesprekken nagaan welke interesse hebben om te blijven en welke liever verplaatsen naar beter passend functieprofiel en we de achtergebleven ruimtes weer invullen/transformeren;
- Wellicht een to-go formule toevoegen, ter ondersteuning van de (food)speciaalzaken;
- De bereikbaarheid per auto is van groot belang, deze voorziening moet behouden blijven;
- Afstemmen profiel met Deventerstraat, zodat geen overlap ontstaat.





ORANJERIE

Wat is het nu?

Toelichting

De Oranjerie is in de jaren '90 gerealiseerd als planmatige uitbreiding van het kernwinkelgebied en sluit aan op het zuidelijk deel van de Hoofdstraat alsmede op de Mariastraat. Het (eerste) deel tussen Hoofdstraat en het centrale plein (waar New Yorker en TK Max als grote winkels liggen) kon in de goede jaren worden aangemerkt als A-1 zone, maar kent in de huidige situatie veel leegstand. Het tweede deel (tussen centraal plein en Mariastraat) staat vrijwel geheel leeg, op beide lagen. De Oranjerie is een belangrijk bronpunt vanwege de grote parkeergarage.

Functies nu: winkels en winkelondersteunende horeca;

Waar willen we met het gebied naartoe?

Ontwikkelrichting

De eigenaar van Oranjerie heeft zeer ingrijpende plannen in de vorm van sloop van het winkelcentrum en een sterke reductie van het winkelmetrage van 24.000 naar ca. 9.000 m² (flexibel, maar met een maximum). Het nieuwe project bestaat naast winkels en horeca, uit woningen, een park (4.000 m²) en een hotel.

In de nieuwe vorm ligt de nadruk op het park, het volume retail blijft beperkt. De grote winkels worden met de kop naar de Hoofdstraat gelegd. Door de nieuwe opzet en invulling zal naar verwachting een sterk afgezwakt loopcircuit ontstaan en is te verwachten dat de Hoofdstraat drukker belopen zal gaan worden.

Opgave

De ambitie is groot: van planmatig winkelcentrum op A-1 niveau naar 'een compleet nieuwe stadswijk die stad en groen op een unieke manier combineert'. Vanuit het totale centrum geredeneerd is het van belang dat het gebied levendig blijft, door aantrekkelijke invulling van de plinten rond het park.



ORANJERIE

De beleving van de Oranjerie in 2030...

Dit stadspark in het hart van Apeldoorn is een prettige plek om te zijn. Naast dat het er fijn wonen is, is het door de aanwezigheid van een parkeergarage voor veel consumenten ook een plek om het bezoek aan het centrum van Apeldoorn te starten en af te ronden. De hoofdwinkelstraat ligt op steenworp afstand en de route wordt begeleid door een aantrekkelijke openbare ruimte en aantrekkelijke winkels en horeca in de plint. Het gebied wordt in uitstraling en in ruimtelijk functioneel opzicht veel meer verblijfsgebied (stedelijke oase) dan 'hard' winkelgebied.

Leefstijl(en): stijlzoekers, harmoniezoekers, plezierzoekers

Functies: winkels, horeca; op verdieping wonen, kantoor en een hotel

Propositie: Stadspark



ORANJERIE

Hoe gaan we hier met het gebied naartoe werken?

Strategie

Meedenken over invulling plinten, welke typen winkels en horeca, zodat hier (rond het nieuwe park) een levendig gebied ontstaat, een aantrekkelijke stedelijke oase.

Actiepunten

- Nieuwe gebied zo goed mogelijk laten aansluiten op omliggend winkelgebied, met name Hoofdstraat, Mariastraat en Brinklaan;
- Van belang is dat er voldoende kritische massa aan winkels (en eventueel horeca) in stand wordt gehouden, zodat consumenten reden hebben dit nieuwe gebied te gaan bezoeken;
- Winkels die nu in de Oranjerie zijn gevestigd, proberen te behouden en daar waar dat niet kan, te verplaatsen naar overig kernwinkelgebied (naar passend deelgebied) – dit in nauw overleg met Bridges om de visies op elkaar af te stemmen en ervoor te zorgen zoveel mogelijk winkels/functies voor de stad te behouden.





DEVENTERSTRAAT

Wat is het nu?

Toelichting

De Deventerstraat is een drukke straat met een mix van dagelijkse winkels (trekker AH supermarkt), modewinkels en de nodige horeca en diensten. Het gebied heeft een aanloopkarakter, met een voetgangersgebied/straat.

Functies nu: winkels, horeca

Waar willen we met het gebied naartoe?

Ontwikkelrichting

De rol van 'dagelijks' in binnensteden gaat fors groeien, doordat steeds meer mensen in de binnenstad willen wonen, wat ook geldt voor Apeldoorn.

- Het **oostelijk deel** van de straat zou zich moeten ontwikkelen tot het dagelijkse cluster aan de noordkant van het centrum. Daarmee krijgt het sterker de functie van '**wijkwinkelcentrum**' voor bewoners van de noordelijke binnenstad en het Oranjepark. Trekker is de AH supermarkt, die verder moet worden ondersteund door enkele verswinkels en drogist (zit er al, Kruidvat). De weekmarkt ligt om de hoek en is een aanvulling op het dagelijkse profiel. Nagaan of dagelijkse winkels uit overig gebied willen verplaatsen naar dit cluster. Wellicht willen modische winkels verplaatsen richting oostelijk deel Deventerstraat of Hoofdstraat.
- Het **westelijk deel** sluit functioneel aan bij het profiel van de Hoofdstraat, en is te zien als overloopgebied van de Hoofdstraat. Hier passen meer modische winkels.

Opgave

Oostelijk deel versterken in de functie van dagelijks cluster. Westelijk deel te zien als overloop van Hoofdstraat (recreatief winkelen)



DEVENTERSTRAAT

De beleving van de Deventerstraat in 2030...

De inwoner van de Apeldoornse binnenstad en direct aangrenzend gebied (noordzijde binnenstad) slaagt hier voor zijn boodschappen door de mix van een supermarkt, levensmiddelspeciaalzaken en drogisterij artikelen. Op steenworp afstand is hier ook de weekmarkt te vinden. In het westelijk straatdeel zitten meer andersoortige winkels, aansluitend op het profiel van de Hoofdstraat.

Richting Deventerstraat wijzigt het beeld, dit wordt een overloopgebied van de Hoofdstraat met een recreatief getint winkelaanbod.

Functies: dagelijks (O) en recreatief winkelen (W)

Leefstijl(en): variatie

Propositie: Dagelijks Noord



DEVENTERSTRAAT

Hoe gaan we hier met het gebied naartoe werken?

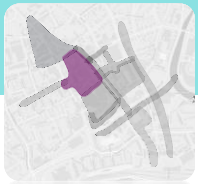
Strategie

Op zoek naar ondernemers in de food elders (in de binnenstad) om de potenties van Deventerstraat als dagelijks gebied nader te bespreken. In gesprek met ondernemers in de non food in deze straat om zicht te krijgen op hun wensen en verplaatsingsbereidheid.

Actiepunten

- Aantrekken nieuwe dagelijkse concepten
- Mogelijk dagelijkse winkels uit overige (binnen)stad richting Deventerstraat verhuizen;
- Niet-dagelijkse winkels die hier zitten indien mogelijk verplaatsen richting westelijk deel Deventerstraat en Hoofdstraat;
- Wellicht to-go formule toevoegen;
- Goede oplossing (bij voorkeur aan achterzijde) zoeken voor bevoorrading, vooral voor Albert Heijn;
- Afstemmen profiel met Asselsestraat. Beide straten overlappen niet maar krijgen hun eigen accent.





VIER STRAATJES EN HET PLEIN

Wat is het nu?

Toelichting

Naar analogie van de 9 straatjes (Amsterdam) worden in Apeldoorn de straten Mariastraat, Korenstraat, Van Kinsbergenstraat en Kapelstraat plus het Leienplein als kleinschalig winkel- en horeca gebied gepromoot. De promotie is eerder passief dan actief.

Functies nu: horeca (Leienplein, Van Kinsbergenstraat), retail (Korenstraat, Mariastraat) en een mix van horeca, diensten en retail (Kapelstraat)

Waar willen we met het gebied naartoe?

Ontwikkelrichting

De bekendheid van de '4 straatjes en het plein' is beperkt en het gebied dient zich actiever als apart, eigenstandig winkel/horecagebiedje te profileren en zich in die functie te versterken. De link met cultuur mag ook worden versterkt, deze bevindt zich aangrenzend. Elk straatje dient daarbinnen méér zijn eigen profiel te krijgen:

- Kapelstraat, Van Kinsbergenstraat en Leienplein: dag en avond horeca, proefstraat van Apeldoorn; wellicht Nieuwstraat bij betrekken;
- Korenstraat: vooral winkelstraat met accent op hoogwaardige speciaalzaken;
- Mariastraat: werken aan herkenbaar profiel, koppelen aan invulling stadspark Oranjerie. Als de Mariastraat zich onvoldoende weet te ontwikkelen als bijzonder straatje, wellicht loskoppelen van 4 straatjes;
- Mogelijk nog een extra straatje toevoegen, zoals Hoofdstraat-Noord.

Opgave

Profilering en vermarkting – waarbij de verbinding met cultuur én hoofdwinkelstraat belangrijk is. Versterken als kleinschalig winkel- en horecagebied, onderdeel van de binnenstad en behoud van de kleinschalige en intieme kwaliteit in de straten. Waarbij voor de Mariastraat een verbeteringsslag nodig is.



VIER STRAATJES EN HET PLEIN

De beleving van de 4 straatjes en het plein in 2030...

Is een versterking en scherpere invulling van de huidige profielen. Het is een uniek (en groen) stukje van de binnenstad waar de bezoeker wordt verrast door een aantal bijzondere straatjes aangevuld met het Leienplein. Ieder straatje met een historische en eigen(zinnige) uitstraling. Waar de een bekend staat als de Proefstraat van Apeldoorn, is de andere een fijne plek om op het terras te zitten. Dit gebied nodigt de bezoeker aan de Hoofdstraat uit om het centrum van Apeldoorn verder te ontdekken.

Leefstijl(en): stijlzoeker

Propositie: vier straatjes en het plein



VIER STRAATJES EN HET PLEIN

Hoe gaan we hier met het gebied naartoe werken?

Strategie

Typisch Apeldoornse straten, met Apeldoornse ondernemers. Met hen en met CMA ideeën over hoe de profilering verder vorm te geven verder uitwerken. Mogelijk zitten er ook partijen met netwerk/ ambassadeurskwaliteiten tussen die een bijdrage kunnen leveren in het aanzoeken van nieuwe/passende ondernemers.

Actiepunten

- Werken aan een gezamenlijke identiteit, waarbij we ook onderscheid aanbrenge tussen wat de verschillende straten bieden (elk straatje krijgt eigen profiel);
- Werken aan helder en aansprekend profiel Mariastraat, wat past bij de 4 straatjes positionering;
- Gebied duidelijker zichtbaar/herkenbaar maken en de uitstraling verbeteren. Hier kan CMA (Centrum Management Apeldoorn) een belangrijke coördinerende rol pakken om projecten op te starten. Denk aan: marketing (evenementen, acties), bestrating, verlichting, vergroening met slingers etc.;
- Het hele gebied '4 straatjes' sluit aan op cultuurkwartier, maar die verbinding moet sterker;
- Invulling op hoek Kapelstraat / Nieuwstraat (voormalig Old Chap)

met ruimte voor kwalitatieve ontwikkeling;

- Werken aan betere inrichting en aansluiting Leienplein op 4 straatjes.



RAADHUISPLEIN/MARKTPLEIN/MARKTSTRAAT-NOORD

Wat is het nu?

Toelichting

Het Raadhuisplein is een concentratie van horeca en terrassen, vóór het oude raadhuis. Het horecagebied loopt door langs het oude raadhuis tot en met de westkant van het Marktpllein en tot en met een deel van de Marktstraat. Het Marktpllein is een groot plein, waar de warenmarkt en andere evenementen worden gehouden. De markthal die recent werd toegevoegd is een markante aanvulling en kan het grote Marktpllein een impuls geven, waarbij de voorwaarde is dat deze actief geprogrammeerd wordt.

Functies

Dag- en avondhoreca, winkels



Waar willen we met het gebied naartoe?

Ontwikkelrichting

In Apeldoorn ontbreekt een oud centrum met de traditionele kerk-marktpllein-horeca setting. Het Raadhuisplein kan niettemin worden gepositioneerd als het **klassieke centrum** van Apeldoorn, met centraal het Raadhuisplein (waar vroeger een kerk stond) en uitlopers naar Marktpllein en Marktstraat. Het Raadhuisplein is echt de hotspot voor horeca en terrassen.

Het Marktpllein wordt sterker geprofileerd als evenementenplein. De markthal moet een eigen programmering krijgen en kan het verblijfsklimaat op het Marktpllein verbeteren en verlevendigen. De zuidzijde van het grote Marktpllein zou (mits geen conflict ontstaat met marktondernemers) een duidelijker horeca-profiel moeten krijgen, aanvullend op de horeca die al aanwezig is. Op deze manier wordt gewerkt aan levendige pleinvanden en daarmee een levendig Marktpllein. Hier komt straks ook de doorsteek naar de KPN hof.

Opgave

Gebied versterken in de functie van levendig centrumplein met uitlopers in de vorm van Marktpllein-West en Marktstraat-Noord.



RAADHUISPLEIN/MARKTPLEIN/MARKTSTRAAT-NOORD

De beleving van de Raadhuisplein en Marktpluin in 2030...

Op het Raadhuisplein en op en rond het Marktpluin is het fijn vertoeven. Door de aanwezigheid van verschillende restaurants en terrassen is het de uitgelezen plek om overdag en 's avonds af te spreken, een rustmoment tijdens het winkelen in te passen of te genieten van wat de weekmarkt te bieden heeft. Het is ook een karakteristiek deel van de binnenstad door de aanwezigheid van het oude Raadhuis, de Markthal en het eigentijdse gemeentehuis. Bij de Markthal is vaak wat te doen. Onder het gemeentehuis vindt de bezoeker een ruime parkeergarage. Het hele gebied vormt echt het hart van de stad.

Leefstijl(en): harmoniezoekers en plezierzoekers

Propositie: hart van Apeldoorn



RAADHUISPLEIN/MARKTPLEIN/MARKTSTRAAT-NOORD

Hoe gaan we hier met het gebied naartoe werken?

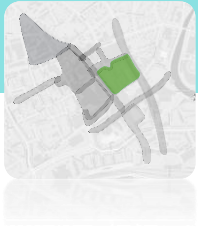
Strategie

Uitwerking stedenbouwkundig/programmatisch concept, gericht op versterking als place to be, hart van Apeldoorn met horeca, markt en evenementen.

Actiepunten

- Raadhuisplein als horeca-plein met terrassen versterken;
- Marktplaats aantrekkelijker maken als plek waar evenementen plaatsvinden, meer groen, horeca aan zuidzijde, zodat verblijfswaarde verbetert;
- Het gebruik van de markthal als evenementenlocatie promoten en programmeren;





MARKTSTRAAT/MARKTHOF/BEEKSTRAAT/ KPN-HOF

Toekomstige situatie KPN hof



Wat is het nu?

Toelichting

Waar we de Hoofdstraat als A zone zien, kunnen we de Marktstraat/Beekstraat kwalificeren als B-gebied met niet-dagelijkse winkels, diensten, horeca, maar ook leegstand en wat open ruimten. De panden hebben deels een markant karakter. Het is een karakteristiek straatje dat zich de laatste jaren positief ontwikkelt.

Het (achtergelegen) KPN hof komt over een aantal jaren leeg en wordt herontwikkeld tot 'creatieve hotspot'. Deze creatieve hotspot wordt een combinatie tussen werken, horeca met boven gelegen woningen. Goede verblijfskwaliteit en verbindingen met de Marktstraat en het Marktplaatsplein zijn daarbij van belang, zodanig dat het naadloos wordt opgenomen in het gebied.

Functies nu: consumentgerichte diensten, winkels, dag- en avondhoreca en wonen

Waar willen we met het gebied naartoe?

Ontwikkelrichting

Nieuwe doorsteken zullen worden gemaakt die de nieuwe KPN hof gaan verbinden met Marktplaatsplein alsmede de Marktstraat. Zo ontstaat een nieuw sub-loopcircuit, een versterking van de binnenstad met een bijzonder nieuw gebied. In dit gebied is plaats voor ambacht, werkplekken en horeca. Wij zien het (enigszins ruwe) gebied als '**broedplaats**' waar ruimte is voor startende winkeltjes, vernieuwende horeca- of mengconcepten alsmede ambacht. In de ontwikkeling dus rekening houden met plinten voor dit doel (geen woningen!). Van belang is dat de verbinding tussen dit gebied en de Hoofdstraat (nu een smalle steeg) verbreed en herontwikkeld wordt (Markthof), zodat de consument vanaf de Hoofdstraat wordt uitgenodigd om dit gebied in te lopen.

Opgave

Versterken broedplaatskarakter, met starters, ambacht en daghoreca in het gebied. Inclusief realiseren van een goede verbinding naar Marktplaatsplein en Hoofdstraat.



MARKTSTRAAT/MARKTHOF/BEEKSTRAAT/KPN-HOF



Afbeelding ter illustratie

De beleving van de Marktstraat, Beekstraat en KPN hof in 2030...

Een eigenzinnig stukje Apeldoorn, door de mix van functies, de ruimte voor creativiteit en de verbinding met de historie van het gebied. Het is een broedplaats voor ondernemers met eigentijdse ideeën. Hier vinden zij een plek om in de nabijheid van flinke bezoekersstromen hun concept te ontwikkelen en hun ambacht uit te voeren. Met de ontwikkeling van de KPN Hof en de realisatie van een goede verbinding met de Hoofdstraat, is het gebied goed verbonden met zijn omgeving. Een spannende omgeving waar gewinkeld, gewoond en gewerkt wordt.

Leefstijl(en): avontuurzoekers en plezierzoekers

Functies: Ambacht, werkplaatsen, ateliers en horeca

Propositie: creatieve spot en broedplaats

MARKTSTRAAT/MARKTHOF/BEEKSTRAAT/KPN-HOF

Hoe gaan we hier met het gebied naartoe werken?

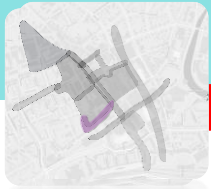
Strategie

Nadenken over welke functies hier passen/gewenst zijn. Uitwerken van typen ondernemingen die hier gevraagd worden. Planontwikkeling en ingrepen in de openbare ruimte gericht op die waarden/functies, stimuleren. Passende invulling panden zal dan volgen.

Actiepunten

- Met een professionele concept-ontwikkelaar het broedplaats-concept verder uitwerken (placemaking) voor de functies in de Marktstraat en Beekstraat, zodat dit goed aansluit bij de ontwikkelingen in de KPN hof en de Marktwand;
- Een aantrekkelijke doorsteek realiseren (Marktpllein-KPN-hof-Marktstraat), zodat een nieuw sub-loopcircuit kan ontstaan;
- Aantrekken /verplaatsen/ voorwaarden scheppen voor nieuwe, originele (meng)concepten, bijvoorbeeld meer ambacht terughalen;
- Vindbaarheid vergroten, hiertoe verbinding met de Hoofdstraat versterken via Beekstraat en via nieuw te ontwikkelen Markthof;
- Nadrukkelijk aandacht voor schoon-heel-veilig, Markthof is momenteel (ook) een hangplek en de straten zijn niet schoon, hetgeen tot ergernis leidt bij ondernemers en eigenaren.





BRINKLAAN

Wat is het nu?

Toelichting

De Brinklaan is een aanloopstraat, tussen parkeergarage Brinklaan en de Hoofdstraat. De straat kent relatief veel etnisch ondernemerschap. Ook is er, zeker in het laatste deel, leegstand. De mutatiegraad is hoog.

Functies nu:

Winkels, horeca, diensten

Waar willen we met het gebied naartoe?

Ontwikkelrichting

De Brinklaan loopt commercieel dood op de Nieuwstraat. Een loopcircuit in combinatie met de Hofstraat (langs het Kadaster) is niet haalbaar.

- Het voorste deel van de Brinklaan, van Hoofdstraat tot aan de afslag richting Oranjerie, kan als gemengde winkelstraat blijven bestaan;
- Het laatste deel van de Brinklaan heeft als winkelgebied te weinig perspectief en zal worden getransformeerd. Wonen en werken zijn op deze locatie kansrijke invullingen. Om kwaliteit te waarborgen gaan we bij voorkeur uit van herontwikkelingen per blok, in plaats van per winkelunit

De Brinklaan blijft haar karakter van aanloopstraat behouden, doordat de parkeergarage Brinklaan (en iets verderop het te herontwikkelen Centraal Beheer gebouw) als bronpunten blijven bestaan.

Opgave

Deels transformatie en deels behoud van winkels in samenhang met toekomstige route naar de Oranjerie. Ofwel, het voorste deel van de Brinklaan als gemengd winkelgebied behouden, het achterste deel richting woongebied ontwikkelen, eventueel aangevuld met een werkfunctie.



De beleving van de Brinklaan in 2030...

Het voorste deel van de Brinklaan wordt samen met de nieuwe doorsteek naar de Oranjerie, een winkelgebied met de nadruk op discount en doelgericht.

Het achterste deel van de Brinklaan transformeert naar een gebied waar het wonen en werken in het straatbeeld domineert. In samenhang met het Oranjerie-park wordt dit een fijne woonplek in hartje Apeldoorn.

Functies:

- Voorste deel straat: winkels en dienstverlening
- Achterste deel straat: geleidelijk transformeren naar wonen

Propositie: woon/werkstraat



BRINKLAAN

Hoe gaan we hier met het gebied naartoe werken?

Strategie

Versterken voorste deel als winkelgebied en actief werken aan transformatie tweede deel .

Actiepunten

- Afstemmen met eigenaar van de Oranjerie, dat deze goed aansluit op de Brinklaan in de toekomstige situatie;
- Versterken van het winkelprofiel in het eerste deel van de Brinklaan;
- Het begeleiden van transformaties in het tweede deel van de Brinklaan, zodat daar goede kwaliteit van woningen ontstaat; nagaan of het openbaar gebied heringericht kan worden op de functie wonen;
- Verbinding met Amaliapark moet versterkt worden (zeker zodra op termijn transformatie naar wonen heeft plaats gevonden);
- In beginsel tegemoet komen aan wensen van eigenaren in dit gebied om het achterste deel van hun (veelal diepe) unit te verbouwen naar woning, aangezien hierdoor incurante winkelmeters aan de voorraad worden onttrokken.





HOFSTRAAT/KANAALSTRAAT

Wat is het nu?

Toelichting

De as Hofstraat/Kanaalstraat is nu hoofdzakelijk in gebruik als busbaan en fietsverbinding.

- De Hofstraat is qua winkels een aanloopstraat, maar qua profiel (veel) te breed om uitwisseling te faciliteren tussen beide zijden. Er liggen enkele winkels met veel ruimtevraag, zoals de boekhandel (Broekhuis), Scapino, Zeeman en Action. De straat is 'stenig' en het water van de Grift is weinig beleefbaar. Commercieel loopt de straat dood op de Nieuwstraat/ het Amaliapark, de verbinding met deze straat/park is beperkt.
- De Kanaalstraat oogt niet aantrekkelijk, met aan de zuidzijde het braakliggende terrein waar de Mirador is voorzien. Er zitten alleen enige dienstverlenende functies. De straat fungeert als verbinding tussen bronpunt Koningshaven en het kernwinkelgebied.

Functies nu:

Consumentgerichte en zakelijke diensten, (discount)winkels en daghoreca.

Waar willen we met het gebied naartoe?

Ontwikkelrichting

Het hele gebied gaat sterk vergroend worden. De bussen gaan er uit en de Hofstraat/Kanaalstraat wordt een groene fietspromenade, maar ook een plek om 'te verblijven' in het groen. De straat vormt straks de groene verbinding tussen het Amaliapark en het kanaal. Dit alles biedt de kans om de straat een geheel nieuwe identiteit geven, De straat kan zich profileren als **sport & leisurestraat**. Van belang is dan wel dat er

sportvoorzieningen in het openbaar gebied worden toegevoegd. Dit concept moet verder worden verkend en geladen. De branchering van de straat moet bijpassend zijn, denk aan fietsenwinkels, outdoor winkels, vitamine-store, gezonde horeca, boekhandel ed.

Door hier op in zetten, ontstaat een sterk onderscheidend en vernieuwend functieprofiel.

Opgave

Hofstraat als sport-/leisuregebied ontwikkelen. Winkels die onvoldoende toevoegen aan dit profiel proberen te verplaatsen, mits er een andere locatie beschikbaar is. Panden in de Kanaalstraat transformeren naar dienstverlening of sportgerelateerde voorzieningen en/of wonen.



HOFSTRAAT/KANAALSTRAAT



Concept voorlopig ontwerp Griftpark - Hofstraat-Kanaalstraat, mei 2024. Illustrator: Okra

De beleving van de Hofstraat en Kanaalstraat in 2030...

Verblijven en actief bezig zijn in een aantrekkelijke groene omgeving, dat is waar het in de Hofstraat / Kanaalstraat om gaat. De ruimte tussen de bebouwing is straks het domein van de voetganger en fietser. Waarbij het niet alleen gaat om de passant, maar het gebied nodigt ook uit om te verblijven, te bewegen en te sporten. Het gebied sluit naar karakter aan bij de groene omgeving van Apeldoorn. Winkels en bedrijvigheid die hier gevestigd profiteren niet alleen van het karakter, maar versterken het juist. Vrijtijdsbesteding, beweging, sport, gezondheid, bewust leven, welzijn zijn karakteristieken van de bedrijven.

Leefstijl(en): verbindingszoeker, rustzoeker, stijlzoeker

Functies: Hofstraat: commerciële plint nieuwe invulling recreatie (leisure) en horeca, eventueel werkruimtes/creatieve schoolwerk ruimtes, sportscholen (klein, zoals yoga), massage ed. De kantoorfunctie kan eventueel ook een plek krijgen op de verdiepingen daarboven.

Kanaalstraat: dienstverlening en wonen

Propositie: sport & leisure straat

HOFSTRAAT/KANAALSTRAAT

Hoe gaan we hier met het gebied naartoe werken?

Strategie

Nieuwe propositie in de vorm van een 'plintenplan' uitwerken; conceptuele vertaling van wat je met de plinten wil: levendige plinten, bedrijven die gebruik maken van de kwaliteiten van de groene openbare ruimte, bedrijven die aansluiten bij de waarden groen, verblijf, sport, tot rust komen e.d.

Actiepunten

- Samen met NOC/NSF en gemeente (en sport-partijen zoals Omnisport) verkennen hoe het concept sport & leisurestraat nader kan worden ingevuld;
- Nagaan of huidige discount-winkels hier wel/niet willen blijven, immers zij passen minder goed in sport/leisure thema, indien mogelijk winkels verplaatsen. Dit valt samen met het zorgen voor passende invulling op de achtergelaten locaties;
- De openbare ruimte wordt, in lijn met de Stadspark-visie, sterk vergroend. Maar er moet ook wat te doen zijn. Het moet een groen en recreatief verbindings- én verblijfsgebied worden, met fiets en wandelroutes en aanvullende sport/leisure;
- Commerciële plinten handhaven en invullen met winkels, diensten en horeca, passend bij de nieuwe identiteit van sport en leisure zone; ideaal gezien past de invulling van de Mirador ook in dit profiel.





HOOFDSTRAAT-ZUID

Wat is het nu?

Toelichting

Het deel van de Hoofdstraat tussen Hofstraat en Kalverstraat (en verder naar het station) is nu een (tamelijk onsamenhangend) aanloopgebied met horeca en winkels, waaronder twee rijwielenwinkels. De panden zijn deels vrijstaand maar kennen een wisselende architectuur met kwaliteitsverschillen. Op de hoek met de Hofstraat zit Mc Donalds en aan de overkant ligt het Mirador terrein braak. Hier komt een woontoren met commerciële ruimten in de plinten.

Functies nu: retail en horeca

Waar willen we met het gebied naartoe?

Ontwikkelrichting

Het gebied verbindt het kernwinkelgebied met het station en wordt redelijk druk belopen en befietst. Vergroenen van de Hoofdstraat-Zuid (in samenhang met vergroenen Hofstraat/ Kanaalstraat) is een uitwerking van ontwikkel-perspectief Stadspark en zal de verblijfskwaliteit een goede impuls geven.

Een mix van **traffic/loopstroom-gerichte retail, horeca, diensten** (to go formule, tijdschriften/ tabak, bloemen, broodjeszaak, kapper ed.) is hier kansrijk, vanwege de verbindingfunctie (binnenstad met het NS station en 'het lerende district').

Een belangrijk aandachtspunt is de routing. Komende vanaf het station loop je automatisch de Stationstraat in. Het is voor de Hoofdstraat Zuid (maar vooral voor de binnenstad!) van belang dat de consument via de Stationsdwarsstraat naar de Hoofdstraat-Zuid wordt geleid en vandaar de binnenstad inloopt.

Opgave

Versterken traffic-gerichte retail en horeca. Werken aan duidelijke consumentenrouting tussen station en kernwinkelgebied



HOOFDSTRAAT-ZUID

De beleving van de Hoofdstraat-Zuid in 2030...

Vanuit het station loop je via de Hoofdstraat-Zuid rechtstreeks naar de kern van het winkelgebied van Apeldoorn en vice versa. De Hoofdstraat-Zuid is een levendige en aantrekkelijke aanloopstraat, zeker in de toekomst met meer treinbezoekers.

Op de Hoofdstraat-Zuid zijn winkels, diensten en horeca te vinden die inspelen op de behoeften van de reiziger met weinig tijd, gericht op snelheid en gemak.

Leefstijl(en): variatie

Functies: traffic-gerichte retail en horeca

Propositie: verbindingroute station-binnenstad



HOOFDSTRAAT-ZUID

Hoe gaan we hier met het gebied naartoe werken?

Strategie

Aanscherpen van het profiel van verbindingroute, met daarbij passende commerciële functies en vergroening openbare ruimte.

Actiepunten

- Vergroenen van het gebied, aansluitend op de Hofstraat en Kanaalstraat;
- In gesprek met eigenaren over invulling en kwaliteit van de panden, om hier de functie en de kwaliteit te verbeteren richting de toekomst;
- Plan maken voor optimale consumentenrouting, zodanig dat consument komend vanaf station naar de Hoofdstraat wordt geleid.





STATIONSSTRAAT

Wat is het nu?

Toelichting

De Stationsstraat is, evenals de Nieuwstraat, een lange straat, die parallel aan de Hoofdstraat loopt, maar dan langs de oostkant. De straat is toegankelijk voor autoverkeer (éénrichting) en herbergt meerdere functies, waaronder, retail, horeca en dienstverlening. Langs de straat kan beperkt worden geparkeerd. Er is ook een parkeergarage (Koningshaven) die als bronpunt fungeert voor dit gebied en voor de verdere binnenstad.

Functies nu: winkels, consumentgerichte en zakelijke diensten en wonen

Waar willen we met het gebied naartoe?

Ontwikkelrichting

De straat kan worden getypeerd als **centrumrandstraat** en behoudt haar functie als aanloopstraat, met een mix van (gespecialiseerde, doelgerichte ruimtebehoevende) detailhandel, diensten, wonen en wat horeca.

Voor de ondernemers is het van belang is dat hier gevestigde winkels auto-bereikbaar blijven en kunnen laden en lossen. We onderscheiden twee verschillende delen:

- Noordzijde (Deventerstraat tot Kanaalstraat): winkels in specifieke branches als muziek, meubels, automaterialen ed. Gemengd met diensten en eventueel woningen. Parkeren voor de deur is belangrijk;
- Zuidzijde (Kanaalstraat tot station); hier ligt de nadruk sterk op dienstverlenende functies. Transformatie naar wonen is hier mogelijk.

Opgave

Als aanloopstraat behouden, met een mix van specifieke, doelgerichte detailhandel en in het zuidelijke deel wonen.



STATIONSSTRAAT

De beleving van de Stationsstraat in 2030...

Aan de Stationsstraat is een mix van bedrijvigheid te vinden. Zij profiteren van de mogelijkheid vlakbij te parkeren, voor de deur te laden en lossen en de zichtbaarheid door de aanwezigheid van het verkeer. De winkels, dienstverleners worden doelgericht bezocht. Het is ook een levendig woongebied. Diversiteit is wat dit gebied karakteriseert.

Leefstijl(en): divers

Functies: doelgerichte detailhandel en wonen

Propositie: centrum-randstraat



STATIONSSTRAAT

Hoe gaan we hier met het gebied naartoe werken?

Strategie

Gesprekken met winkels die elders in de binnenstad zouden kunnen passen en vrijkomende locaties in het noordelijk deel invullen met winkels die doelgericht bezocht worden. Spreken met ondernemers en eigenaren in het zuidelijke deel, wat willen zij en is transformatie een optie?

Actiepunten

- Werken aan de voorgestelde accenten (zie Ontwikkelrichting) in het noordelijk en zuidelijk deel van de straat;
- Opstarten gesprekken met ondernemers die elders in de binnenstad beter zouden passen;
- Aantrekken van winkels die doelgericht worden bezocht in het noordelijke deel;
- Opstarten gesprekken met eigenaren die mogelijk willen transformeren naar andere functie.



Afbeelding ter illustratie





NIEUWSTRAAT

Wat is het nu?

Toelichting

De Nieuwstraat is, evenals de Stationsstraat, een lange straat, die parallel aan de Hoofdstraat loopt, maar dan langs de westkant. De straat is gedeeltelijk toegankelijk voor autoverkeer (éénrichting) en herbergt meerdere functies, waarbij horeca en dienstverlening domineren. Meerdere locaties langs de straat hebben te maken met (soms langdurige) leegstand. Langs de straat kan niet worden geparkeerd.

Functies nu: winkels, consumentgerichte en zakelijke diensten en wonen

Waar willen we met het gebied naartoe?

Ontwikkelrichting

De straat kan worden getypeerd als **centrumrandstraat** maar het verschil met de Stationsstraat is dat in de Nieuwstraat de auto-bereikbaarheid en parkeergelegenheid veel slechter zijn. De straat kan niet in zijn geheel worden afgereden en functioneert ook niet als één geheel.

De Nieuwstraat wordt dan ook niet als één samenhangend gebied beschouwd. We onderscheiden drie verschillende delen, waarbij telkens aansluiting wordt gezocht bij de gebieden waar de straat langsloopt:

- Noordzijde (Caterplein tot Kapelstraat): overloop van het Caterplein met culturele functies en uitgaansgerelateerd horeca-aanbod;
- Middenstuk (tussen Kapelstraat en Leienplein): overloop van het gebied 4 straatjes en het Leienplein, met accent op dag- en avondhoreca; voor enkele panden (die voor horeca niet passen) is transformatie naar wonen mogelijk;

- Zuidzijde (Leienplein tot Brinklaan); hier ligt de nadruk sterk op dienstverlenende functies. Ook is er veel leegstand. Transformatie naar wonen is hier mogelijk.

Na herontwikkeling van de Oranjerie zal een deel van de Nieuwstraat-zuidzijde aan het te realiseren park komen te liggen. Mogelijk dat zich in dit deel van de Nieuwstraat (tussen Mariastraat en Helfrichstraat) horeca wil vestigen. Dat moet worden gefaciliteerd.

Opgave

Als drie verschillende delen beschouwen, telkens aansluitend op hoofdfunctie van het nabijgelegen deelgebied.



De beleving van de Nieuwstraat in 2030...

De langgerekte Nieuwstraat bestaat straks uit 3 verschillende delen. Het noordelijk deel herbergt meerdere culturele trekkers met daartegenover avond- en nachthoreca als uitloper van het Caterplein. Het middendeel sluit qua invulling aan bij het kleinschalige en gezellige horeca-gebied 4 straatjes en het Leienplein, met incidenteel wonen. Het zuidelijk deel is straks een levendig woongebied, met enige horeca die aan het nieuwe Oranjepark is gelegen.

Leefstijl(en): variatie

Functies: horeca, doelgerichte detailhandel en wonen

Propositie: horeca en wonen



NIEUWSTRAAT

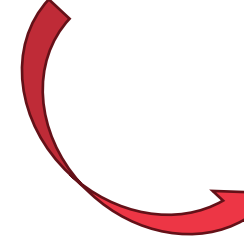
Hoe gaan we hier met het gebied naartoe werken?

Strategie

Gesprekken met winkels en diensten die elders in de binnenstad zouden kunnen passen. Spreken met ondernemers en eigenaren, wat willen zij met hun (soms langdurige) leegstaande panden en is transformatie een optie?

Actiepunten

- Werken aan de voorgestelde accenten (zie Ontwikkelrichting) in het noordelijk, midden- en zuidelijk deel van de straat;
- Opstarten gesprekken met eigenaren die mogelijk hun panden met commerciële bestemming, willen transformeren naar andere functie.





Dit rapport is met uiterste zorgvuldigheid tot stand gekomen op basis van deskundig onderzoek. Onderhavig rapport bevat een weergave en interpretatie van (delen van de) onderzoeksresultaten. Het is anderen toegestaan om (delen van) het rapport en gehanteerde methodieken en modellen te kopiëren, distribueren, vertonen, op te voeren zolang Ginder als maker van het werk wordt vermeld en het werk niet commercieel wordt gebruikt.

Jan-Willem Speetjens

j.w.speetjens@wijzjnginder.nl

Demi Karssen

d.karssen@wijzjnginder.nl

GINDER

Brugstraat 1a

5211 VS 's-Hertogenbosch

T: 088 210 02 00

E: info@wijzjnginder.nl

I: wijzjnginder.nl

 **GINDER**[®]
komt het tot leven