

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Bouwstenen omgevingsvisie horeca-en detailhandel

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 1-10-2024
Notanummer	: 2024-695
Datum	: 1-10-2024
Programma	: 10a - Economie en internationaal beleid
Portefeuillehouder	: Wethouder Van Essen,
Bijlage(n)	: Bijlage; Linkjes websites en raadsmededelingen voor RM bouwstenen H_D sept2024.docx, Bouwstenen Horeca en Detailhandel_definitieve versie.docx, Deel 1 - Transformatieopgave Deventer; Opgave en inzichten.pdf, Deel 2 - Transformatieopgave Deventer; Thematische keuzes.pdf, Deel 3 - Transformatieopgave Deventer; Gebiedsprofielen.pdf, Deel 4 - Transformatieopgave Deventer; Gereedschapskist (Toolkit).pdf, Deel 5 - Transformatieopgave Deventer; Analyse document.pdf, Definitieve rapportage hotelmarktonderzoek gemeente deventer (februari 2022).pdf, Transformatieopgave Deventer; Management samenvatting.pdf

Parafering

26-09-2024: Wethouder25-09-2024: Programmamanager Economie en Internationaal beleid

Agendering

* 27-09-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 27-09-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

1-10-2024

B & W d.d.: 1-10-2024

Besluit

1. De notitie bouwstenen horeca en detailhandel/omgevingsvisie vast te stellen als inbreng voor de integrale afweging in het kader van de nieuwe omgevingsvisie
2. De raadsmededeling vast te stellen
3. De stukken aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

Op 18 oktober 2023 heeft de gemeenteraad de motie 'Opstellen geactualiseerde en gezamenlijke detailhandels- en horecavisie' aangenomen. Als reactie hierop heeft het college van B&W op

4 juni 2024 in een raadsmededeling gereageerd op de motie. Hierin is aangegeven dat uw college bouwstenen op gebied van detailhandel en horeca op gaat stellen ten behoeve van de Omgevingsvisie en relevante omgevingsprogramma's.

Bijgaande raadsmededeling en bijlagen zijn een vervolg op deze raadsmededeling.

De notitie 'Bouwstenen Horeca en Detailhandel/Omgevingsvisie' moet worden gezien als inbreng voor de integrale afweging in het kader van de nieuwe omgevingsvisie. De bouwstenen zijn dan ook nog niet definitief. Een technische sessie met de raad over de bouwstenen staat geagendeerd voor woensdag 23 oktober 2024. Hier wordt ook externe expertise bij betrokken.

Beoogd maatschappelijk resultaat

We werken doorlopend aan een leefbare en aantrekkelijke stad. In die stad moeten inwoners, bezoekers en ondernemers zich thuis voelen. Daarbij is een gevarieerd en goed functionerend voorzieningenaanbod nodig. In dat aanbod spelen detailhandel en horeca een belangrijke rol.

Kader

- Raadsmededeling Evaluatie horecabeleid 2016-2020 (nr 2021-000188);
- Raadsmededeling Evaluatie visie op de detailhandelstructuur 2015-2020 (nr 2023-54);
- Omgevingsvisie Deventer 1 september 2019;
- Motie 27 september 2023 Opstellen geactualiseerde en gezamenlijke detailhandels- en horecavisie;
- Raadsmededeling horeca en detailhandelsvisie (nr 2024-463).

Betrokken partijen en participatie

In de voorbereidingen van deze raadsmededeling zijn vertegenwoordigers van Koninklijk Horeca Nederland (KHN)-, afdeling Deventer en Binnenstadsmanagement via verschillende trajecten, o.a. Transformatieopgave Binnenstad en de horecamarktanalyse van bureau Contrast, in de gelegenheid gesteld om mee te denken. Verder wordt de commissie Horeca, Ambulante handel en Detailhandel (HAD) in oktober nog om advies gevraagd.

In het traject van de Omgevingsvisie 2026 is uitgebreide participatie met externe partijen voorzien. Organisaties en belanghebbenden zullen volop de gelegenheid krijgen hun inbreng te leveren. Alle belangen van verschillende beleidsterreinen en partijen zullen vervolgens tegen elkaar worden afgewogen om te komen tot een integrale Omgevingsvisie. Met deze raadsmededeling wordt nog niets definitief besloten.

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

1. de raadsmededeling en de bijbehorende notitie bouwstenen horeca en detailhandel/omgevingsvisie komen tegemoet aan de motie van de raad in 2023;
2. de bouwstenen vormen de basis voor inbreng in de Omgevingsvisie 2026 en zijn gebaseerd op de evaluaties van het detailhandels- en horecabeleid én zijn aangevuld met inzichten uit recente rapporten en onderzoeken, o.a. de Transformatieopgave Binnenstad. Dit adviesrapport van bureau BRDG over het (toekomstige) functioneren van de binnenstad is via een uitgebreide consultatie met externen tot stand gekomen en is belangrijke input geweest voor de bouwstenen horeca en detailhandel in de binnenstad;

3. met de verwachte groei van Deventer van 11.000 woningen en ruim 20.000 inwoners tot 2035 is er behoefte opnieuw te kijken naar de vraag en het aanbod van horeca en detailhandel in onze gemeente en waar deze zich kan vestigen. Uitgangspunten hiervoor vormen de volgende algemene bouwstenen die opgenomen zijn in de notitie:

- Voldoende ruimte voor horeca en detailhandel passend bij de de groeiambities van Deventer;
 - De voorzieningen zijn op pantoffelafstand bereikbaar (compacte stadgedachte);
 - We voorzien in passende horeca en detailhandel in (toekomstige) gebiedsontwikkelingen;
 - We stimuleren een gezonde balans tussen 'lokale helden' en sterke merkketens en filialen;
 - Deventer kent een sterke organisatiekracht en overlegstructuur die we optimaal benutten;
 - We stimuleren een aantrekkelijke functiemix;
 - Bepaalde categorieën horeca en detailhandel sluiten we uit in bepaalde gebieden, maximaliseren we of wijzen we speciale locaties voor aan.
- De specifieke bouwstenen die hier uit voortkomen voor horeca en detailhandel zijn nader uitgewerkt in bijgaande notitie en staan opgesomd in de raadsmededeling.

4. de notitie 'Bouwstenen Horeca en Detailhandel/Omgevingsvisie' moet worden gezien als inbreng voor de integrale afweging in het kader van de nieuwe omgevingsvisie. De bouwstenen zijn dan ook nog niet definitief. Deze zullen nog integraal worden afgewogen ten opzichte van ander beleid.

Financiële consequenties en dekking

In deze fase niet van toepassing.

Openbaarmaking en communicatie

N.v.t.

Aanpak en uitvoering

De voorliggende bouwstenen worden meegenomen in het proces om te komen tot de Omgevingsvisie 2026. In dit proces worden externe partijen meegenomen. Uiteindelijk zal de raad hier ook om besluitvorming worden gevraagd.

Op 23 oktober 2024 staat een technische sessie gepland met de raad over de notitie bouwstenen.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Bouwstenen omgevingsvisie horeca-en detailhandel		
Nummer	2024-695	Portefeuillehouder	Wethouder Van Essen,
Team	DEV-BLD-R	Datum	1-10-2024

Inleiding

Op 18 oktober 2023 heeft de gemeenteraad de motie 'Opstellen geactualiseerde en gezamenlijke detailhandels- en horecavisie' aangenomen. Als reactie hierop heeft het college van B&W op 4 juni 2024 in een raadsmededeling gereageerd op de motie. Hierin is aangegeven dat ons college bouwstenen op gebied van detailhandel en horeca op gaat stellen ten behoeve van de Omgevingsvisie en relevante omgevingsprogramma's.

Voorliggende raadsmededeling en bijlagen zijn een vervolg op de raadsmededeling van 4 juni. Deze bouwstenen moeten worden gezien als inbreng voor de integrale afweging in het kader van de nieuwe omgevingsvisie. Ze zijn dan ook nog niet definitief. Een technische sessie met de raad over de bouwstenen staat geagendeerd voor woensdag 23 oktober 2024. Hier wordt ook externe expertise bij betrokken.

Kader

- Raadsmededeling Evaluatie horecabeleid 2016-2020 (nr 2021-000188);
- Raadsmededeling Evaluatie visie op de detailhandelstructuur 2015-2020 (nr 2023-54);
- Omgevingsvisie Deventer 1 september 2019;
- Motie 27 september 2023 Opstellen geactualiseerde en gezamenlijke detailhandels- en horecavisie;
- Raadsmededeling horeca en detailhandelsvisie (nr 2024-463).

Kern van de boodschap

Voor het opstellen van de bouwstenen is gebruik gemaakt van de evaluaties van het horeca- en detailhandelsbeleid en van diverse rapporten die de afgelopen jaren zijn opgesteld. Denk aan Supermarktstructuur stedelijk gebied Deventer (februari 2023, DTNP), Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2023 (februari 2024), Toeristisch bezoek steden 2023 (april 2024), Hotelmarktanalyse gemeente Deventer (januari 2022, ZKA, nu Ginder) en het Adviesrapport Transformatieopgave Binnenstad (juni 2024, BRDG). Deze vindt u in de bijlagen. Verder is voor het in beeld brengen van horecatrends en een marktanalyse van de horeca in onze gemeente Bureau Contrast ingehuurd. Contrast heeft trends en ontwikkelingen in de horecasector geschetst, een kwantitatieve en kwalitatieve analyse uitgevoerd onder de horecabedrijven, het aanbod en de (toekomstige) vraag in beeld gebracht en een richtinggevend ontwikkelkader meegegeven. Ook stelt Contrast een mogelijk nieuwe richting voor van de categorie-indeling van horecabedrijven. Bureau Contrast werkt nu aan de afronding van het rapport. Zodra deze gereed is, sturen we deze aan u toe.

Aan de hand van genoemde rapporten en onderzoeken zijn trends in beeld gebracht en analyses uitgevoerd die hebben geleid tot de bouwstenen. Voor de trends en analyses verwijzen wij u naar genoemde rapporten en onderzoeken. De bouwstenen gaan onderdeel uitmaken van de inbreng voor de nieuwe Omgevingsvisie of andere instrumenten van de Omgevingswet, na participatie met externe partners en inbreng van uw raad. Op 23 oktober 2024 staat de technische sessie met uw raad geagendeerd.

Nadere toelichting

In de bijlage van deze raadsmededeling treft u de notitie 'Bouwstenen Horeca en Detailhandel/Omgevingsvisie' aan. Hieronder volgen de kopteksten van alle bouwstenen. In bijvoegde notitie zijn ze nader uitgewerkt.

Algemene bouwstenen Horeca en Detailhandel

- Voldoende ruimte voor horeca en detailhandel passend bij de groeiambities van Deventer;

- Voorzieningen op pantoffelafstand bereikbaar/compacte stad gedachte;
- Voorzien in passende horeca en detailhandel in gebiedsontwikkelingen;
- Gezonde balans tussen "lokale helden" en sterke merketens/filialen;
- Sterke organisatiekracht en overlegstructuur optimaal benutten;
- Stimuleren van aantrekkelijke functiemix;
- Bepaalde categorieën horeca en detailhandel uitsluiten in bepaalde gebieden, maximaliseren en/of speciale locaties voor aanwijzen: bezorg'horeca' als enige functie, magazijnen voor flietsbezorging (dark stores), fast service en to-go concepten, persoonlijke dienstverlening en coffeeshops.

Bouwstenen Horeca

- Analyse en mogelijke aanpassing horecacategorieën/hotels als aparte categorie;
- Horeca concentratiegebieden in binnenstad continueren, ook ruimte voor gespreide vestiging in dwaalmilieu;
- Passende horecaconcepten op bedrijventerreinen, geen nieuwe 'snelweghotels' meer;
- Horeca buiten binnenstad concentreren in wijk-, buurt- en dorpscentra i.v.m. leefbaarheid, sociale cohesie en ontmoeting;
- Voldoende ruimte voor terrassen/actualiseren beleidsregels terrassen;
- Meerdaags bezoek stimuleren met passend hotelaanbod;
- Passende ruimte geven aan kleinschalig verblijfsrecreatief aanbod;
- Beter aansluiten horecavraag en -aanbod/samen met partners bevorderen van de kwaliteit van horeca.

Bouwstenen Detailhandel

- Huidige hoofd- en ondersteunende structuur detailhandel waaronder supermarkten handhaven/ruimte bieden voor schaalvergroting bestaande supermarkten/onderzoek wegbestemmen latente ruimte buiten detailhandelstructuur;
- Bieden van geschikte locaties voor grootschalige-en volumineuze detailhandel voor inwoners en bezoekers met daarbij de volgende uitgangspunten:
 - * grootschalige detailhandelsvestigingen (GDV) t.b.v. binnenstad op de Boreel;
 - * volumineuze detailhandel (PDV) concentreren op Runshoppingcentre de Snipperling / bedrijfsbestemming eraf halen;
 - * continueren mogelijkheid PDV langs delen van aantal uitvalswegen in de stad;
 - * automotieve branche concentreren op 'auto-eilanden' Zweedsestraat, de Weteringen en BedrijvenparkA1/dorps ondersteunende garagebedrijven mogelijk/onderzoek wenselijkheid van bestaande auto- en garagebedrijven op de (overige) bedrijventerreinen. Geen nieuwvestiging buiten aangewezen concentratiegebieden;
 - * maatwerk PDV/GDV- locaties buiten hoofdstructuur/in ontwikkelgebieden;
 - * onderzoeken mogelijkheden ruimte voor volumineuze detailhandel in ontwikkelgebieden centrumschil;
- stimuleren verdere professionalisering ondernemersverenigingen,

Hierna volgen de bouwstenen Horeca en Detailhandel per gebied.

Binnenstad

- Vanwege Deventer groeiambitie ruimte bieden voor een sterk en stevig kernwinkelgebied en dwaalmilieu;
- Onderscheid Kernwinkelgebied 1 en 2, Kernhorecagebied, Dwaalmilieu, Binnenstedelijk woonmilieu en Stedelijk woonmilieu met bijbehorende keuzes;
- Begin van Lange Bisschopstraat (vanuit Grote Kerkhof) toevoegen aan kernwinkelgebied 1;
- Voldoende ruimte bieden aan commerciële functies waaronder detailhandel en horeca; géén wonen in de plint in Kernwinkelgebieden 1 en 2;
- Ruimte voor wonen achter winkels onder bepaalde voorwaarden, soms in combinatie met ateliers en ambacht;
- Beschermen van grote detailhandelspanden (winkelvloeroppervlak) en toevoegen van panden met grotere vloeroppervlakte;
- Broederenplein: gebiedsgerichte herontwikkeling met verszaken, ruimte voor grootschalige detailhandelsvestigingen en wonen op verdiepingen;
- Horeca met terras toestaan op enkele sterlocaties t.b.v. om doorbloeding van het winkelgebied te versterken;

- In Kernhorecagebied, Grote Kerkhof en de Brink, geen toename wonen in de plint toestaan;
- Hotelappartementen op verdieping toestaan in Kernhorecagebied, Kernwinkelgebied en Dwaalmilieu;
- Grote detailhandelspanden op Kop van de Brink koesteren en horecamogelijkheden beperken;
- Behoud maximumstelsel horeca met uitzondering van Grote Kerkhof, Brink, Grote Poot, Overstraten en Nieuwstraat;
- Van Dwaalmilieu naar Binnenstedelijk woonmilieu op Lamme van Deseplein en Pontsteeg;

Centrumschil

- Creëren van een aantrekkelijk woon-werkmilieu met voldoende voorzieningen, ook op het gebied van horeca en detailhandel, om nieuwe doelgroepen te huisvesten en werknemers en bedrijven een goed vestigingsklimaat te bieden;
- Náást huidige locaties voor avond- en nachthoreca in de binnenstad buiten de binnenstad in bijvoorbeeld het Havenkwartier ruimte voor uitbreiding zoeken;
- Horeca en detailhandel dragen bij aan het concept van Stadscampus De Kien;
- Continuëren van mogelijkheden voor het Havenkwartier/onderzoek naar mogelijkheden op Haveneiland.

Voor- en naoorlogse wijken inclusief wijk- en buurtwinkelcentra en leisurezone Holterweg

- Belangrijke rol wijk- en buurtwinkelcentra continueren;

Bedrijventerreinen

- Horecavoorzieningen faciliteren op bedrijventerreinen voor werknemers en (zakelijke) bezoekers om te lunchen/ontmoeten/netwerken;
- Internetwinkels waar geen fysiek klantcontact plaatsvindt zijn toegestaan op het bedrijventerrein;
- Bezorgrestaurants zonder afhaalbaarheid (dark kitchens) en zonder mogelijkheid tot ter plaatse consumeren toestaan op bedrijventerreinen;
- Schrappen van vigerende dubbelbestemming "bedrijven" op RSC De Snipperling;
- Geen reguliere detailhandel/maatwerk voor kringloopwinkels.

Dorpen en buitengebied

- Continuëren belangrijke rol dorpen in detailhandelsstructuur;
- Faciliteren van lokaal gebonden GDV concepten, mits ruimtelijk inpasbaar;
- Continuëren of eventueel uitbreiden horecavestigingen in dorpskernen;
- Ruimte voor horeca (bijzondere concepten) in het buitengebied;
- Ruimte bieden voor passende detailhandel in het buitengebied;
- Ruimte voor kwalitatieve verblijfsaccommodaties;
- Luxere voorzieningen in overnachtingsaccommodaties toestaan.

Participatie

In de voorbereidingen van deze raadsmededeling zijn vertegenwoordigers van Koninklijk Horeca Nederland (KHN)-, afdeling Deventer en Binnenstadsmanagement via verschillende trajecten, o.a. Transformatieopgave Binnenstad en de horecamarktanalyse van Contrast, in de gelegenheid gesteld om mee te denken. Verder wordt de commissie Horeca, Ambulante handel en Detailhandel (HAD) in oktober nog om advies gevraagd.

In het traject van de Omgevingsvisie 2026 is uitgebreide participatie met externe partijen voorzien. Organisaties en belanghebbenden zullen volop de gelegenheid krijgen hun inbreng te leveren. Alle belangen van verschillende beleidsterreinen en partijen zullen vervolgens tegen elkaar worden afgewogen om te komen tot een integrale Omgevingsvisie. Met deze raadsmededeling wordt nog niets definitief besloten.



Onderzoek en advies supermarktstructuur
Stedelijk gebied Deventer

·dtnp·



Adviseurs voor Ruimte en Strategie

Graafseweg 109
6512 BS Nijmegen

T 024 - 379 20 83

E info@dtnp.nl

W www.dtnp.nl

Opdrachtgever:

Gemeente Deventer

Contactpersoon:

De heer S. Meijerhof

Projectteam DTNP:

De heer R. Eijkelkamp

De heer T. Wissink

Mevrouw F. Schneider

Projectnummer:

23.15.1121

Datum:

20 april 2022

Onderzoek en advies supermarktstructuur Stedelijk gebied Deventer

1	Context	1	4	Advies	24
1.1	Aanleiding	2	4.1	Uitgangspunten	25
1.2	Vigerend detailhandelsbeleid	3	4.2	Spreiden vs. concentreren	26
1.3	Aanbod stedelijk gebied Deventer	5	4.3	Advies toekomstige structuur	27
1.4	Woningbouwversnelling	7	4.4	Verwachte impact initiatieven	30
1.5	Initiatieven markt	7			
2	Trends en ontwikkelingen	8		Bijlagen	33
2.1	Trends winkelsector	9		Bijlage A: Marktruimteberekening supermarkten	34
2.2	Trends boodschappensector	10		Bijlage B: Relatie groeiend draagvlak en haalbaar winkelaanbod	36
2.3	Ontwikkeling Deventer	13			
3	Sterktes en zwaktes winkelstructuur	15			
3.1	SWOT-structuur	16			
3.2	Grote wijkcentra	18			
3.3	Kleine wijkcentra	19			
3.4	Buurtsteunpunten	21			
3.5	Deelgebieden binnenstad	23			



Inhoudsopgave



1 Context

1.1 Aanleiding

Sectoren in beweging, puzzel voor gemeente

Zowel de woningbouw- als de detailhandels- en specifiek de supermarktsector zijn anno 2022 zeer dynamisch. Aangezien deze sectoren als vraag en aanbod tot elkaar in verhouding staan, levert dit in heel het land interessante puzzels op om tot een economisch vitale, maar ook wenselijke winkelstructuur te komen. Zo ook in Deventer, waar komende jaren grote schreden worden gemaakt in verdichting en verstedelijking in de bestaande stad. Tegelijkertijd zorgen ontwikkelingen als online aankopen doen en de schaalvergroting van supermarkten voor een druk op de markt. Het behouden van een fijnmazige boodschappenstructuur met dagelijkse winkels op 'pantoffelafstand' wordt daarmee een steeds complexere opgave.

Gemeente Deventer zet zich in voor een toekomstbestendige winkelstructuur. Wetende dat supermarkten structuurbepalende winkels zijn heeft zij behoefte aan een overzicht van de sterktes en zwaktes van de huidige supermarktstructuur in het stedelijk gebied van Deventer. DTNP is daarom gevraagd deze analyse te maken en advies te geven over de keuzes voor de gewenste supermarktstructuur.

Doel

Doel is om te komen tot een overall-analyse van de supermarktstructuur, een advies over de keuzemogelijkheden daarin, en tot het antwoord op de vraag hoe de supermarkten de gehele detailhandelsstructuur in de stad Deventer kunnen versterken (helicopterview). De analyse wordt gemaakt in relatie tot het gemeentelijke detailhandelsbeleid en de actuele ontwikkelingen in de winkelmarkt. Met dit rapport als input kan de gemeente duidelijkheid bieden aan initiatiefnemers en zo sturen op een optimale en toekomstbestendige structuur.

Leeswijzer

In het vervolg van hoofdstuk 1 wordt de context van het onderzoek geschetst, waaronder het vigerende detailhandelsbeleid en een overzicht van vraag (inwoners en woningbouw) en aanbod (detailhandelsaanbod in Deventer). Hoofdstuk 2 beschrijft relevante trends en ontwikkelingen in de boodschappen- en overige winkelsector, en de specifieke ontwikkelingen in Deventer. In hoofdstuk 3 worden de sterktes en zwaktes van de winkelstructuur tegenover elkaar gezet. Hoofdstuk 4 gaat, op basis van de analyse, in op de wenselijke toekomstige supermarktstructuur en het advies over de keuzemogelijkheden voor eventuele supermarktontwikkelingen.



Wat zijn actuele ontwikkelingen in de winkelmarkt?



Hoe kan de supermarktstructuur versterkt worden?



Opgave: balans houden tussen vraag en aanbod

1.2 Vigerend detailhandelsbeleid

Beleidsambities binnenstad

De ambitie voor de binnenstad blijft: een optimaal winkelaanbod voor de eigen bevolking en versterking van haar landelijke positie om de toeristisch-recreatieve doelgroep aan zich te binden. Die opgave was al groot* en is door de gevolgen van de coronacrisis alleen nog maar lastiger geworden. Het beperken van leegstand in de binnenstad is dan ook een belangrijk doel van de gemeente. Dat betekent ook een grote transformatieopgave voor winkelvastgoed.

- **Woonmilieu:** Naast de centrumfunctie heeft de binnenstad veel te bieden als woonmilieu. De opgave is om een sterkere woonfunctie in de binnenstad hand in hand te laten gaan met het vergroten van de levendigheid en aantrekkingskracht.
- **Bereikbaarheid:** Automobilisten kunnen op goed bereikbare plekken aan de rand van de binnenstad voor kortere en langere tijd parkeren en via aantrekkelijke looproutes hun bestemming bereiken. Voor sommige delen van de binnenstad ziet de gemeente een meer autoluw profiel als gewenst.
- **Dwaalmilieu:** Gebieden als Broederenplein, Walstraat, Overstraten en Nieuwstraat

* DTNP (2018), Binnenstadsvisie Deventer voor SDBM.

vormen het 'Dwaalmilieu'. In sommige gebieden wordt meer ruimte gegeven aan wonen, waaronder het deel van de Smedenstraat waar Ekoplaza is gevestigd, het Broederenplein waar Dirk is gevestigd en Achter de Broederen.

- **Boreel:** In de Omgevingsvisie** wordt De Boreel als onderdeel van het kernwinkelgebied beschreven. Het kernwinkelgebied trekt de meeste bezoekers en toeristen. Hier staat 'winkelbeleving' voorop en hier moet dan ook aan de bestrijding van leegstaande winkels de hoogste prioriteit worden gegeven. De Boreel is binnen het kernwinkelgebied aangewezen als dé locatie voor grootschalige detailhandel. De toegestane meters voor supermarktaanbod in het bestemmingsplan zijn gemaximeerd***. Een invulling van De Boreel met voornamelijk grootschalige non-foodwinkels heeft beleidsmatig dus de voorkeur. Het gebied ten oosten van de binnenstad**** is in ontwikkeling als dé kantoren- en onderwijslocatie van Deventer. De gewenste verbinding van de Stadscampus met de binnenstad loopt deels over De Boreel.

** Omgevingsvisie Deventer (2019).

*** Bestaande wijzigingsbevoegdheid (met voorwaarden).

**** Gemeente Deventer (2020), Ontwikkelperspectief Stadscampus.



Ambitie om binnenstad continu te versterken en een populair bezoekdoel te blijven



De Boreel: grootschalige winkels en leisurfuncties

Beleidsambities overige structuur

De gemeente heeft de ambitie dat inwoners in de nabijheid toegang hebben tot dagelijkse boodschappenvoorzieningen. Onder het thema “Stimuleren van gezond gedrag” wordt in de Omgevingsvisie benoemd dat dit eisen stelt aan de inrichting van de leefomgeving. Onderdeel hiervan is dat voorzieningen voor ouderen op ‘pantoffelafstand’ toegankelijk zijn. Gebieden als de Boxbergerweg en de Rielierweg zijn in de Omgevingsvisie benoemd als ‘gemengd stedelijk milieu’, waar ook detailhandel mogelijk blijft.

Voor de hoofdstructuur van dorps-, wijk- en buurtcentra wordt ingezet op kwaliteitsverbetering. Daarbij is het niet meer vanzelfsprekend dat de consument het dichtstbijzijnde aanbod kiest. Internet is ook voor deze lokale centra een serieuze concurrent, aangezien het aandeel internet ook in de dagelijkse boodschappensector toeneemt. De verwachting is dan ook dat in de winkelcentra onherroepelijk winkelmeters gaan verdwijnen. In sommige buurt- of dorpscentra, die een belangrijke lokale functie vervullen, zal de detailhandelfunctie daardoor veranderen of zelfs verdwijnen. Deze constatering (markt onder druk) en de ambitie om voorzieningen op “pantoffelafstand” te behouden staan op gespannen voet met elkaar.

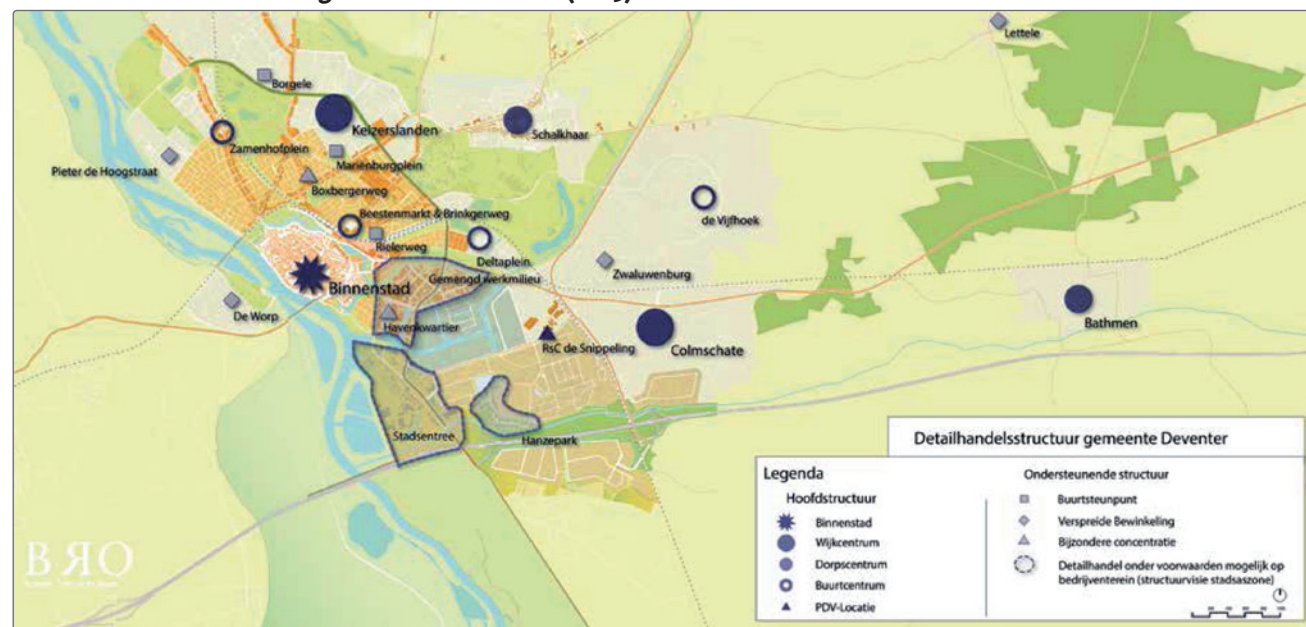
Omgevingsvisie (2019)

De Omgevingsvisie voor de gemeente Deventer vormt de leidraad voor ruimtelijke beleidskaders. Voor detailhandel geldt dat de detailhandels- hoofdstructuur, zoals vastgelegd in de actuele detailhandelsvisie, het uitgangspunt biedt voor nieuwe ontwikkelingen. Buiten de gewenste structuur wordt terughoudend omgegaan met het toestaan van (nieuwe) winkels. Het behoud van een fijnmazige voorzieningenstructuur (m.n. dagelijks aanbod) in de gemeente past binnen de ambitie voor het bevorderen van de leefbaarheid in woonwijken en om gezond gedrag te stimuleren (winkels op loopafstand).



Ambitie: dagelijkse winkels op (korte) loopafstand

Detailhandelsstructuur gemeente Deventer (2015)

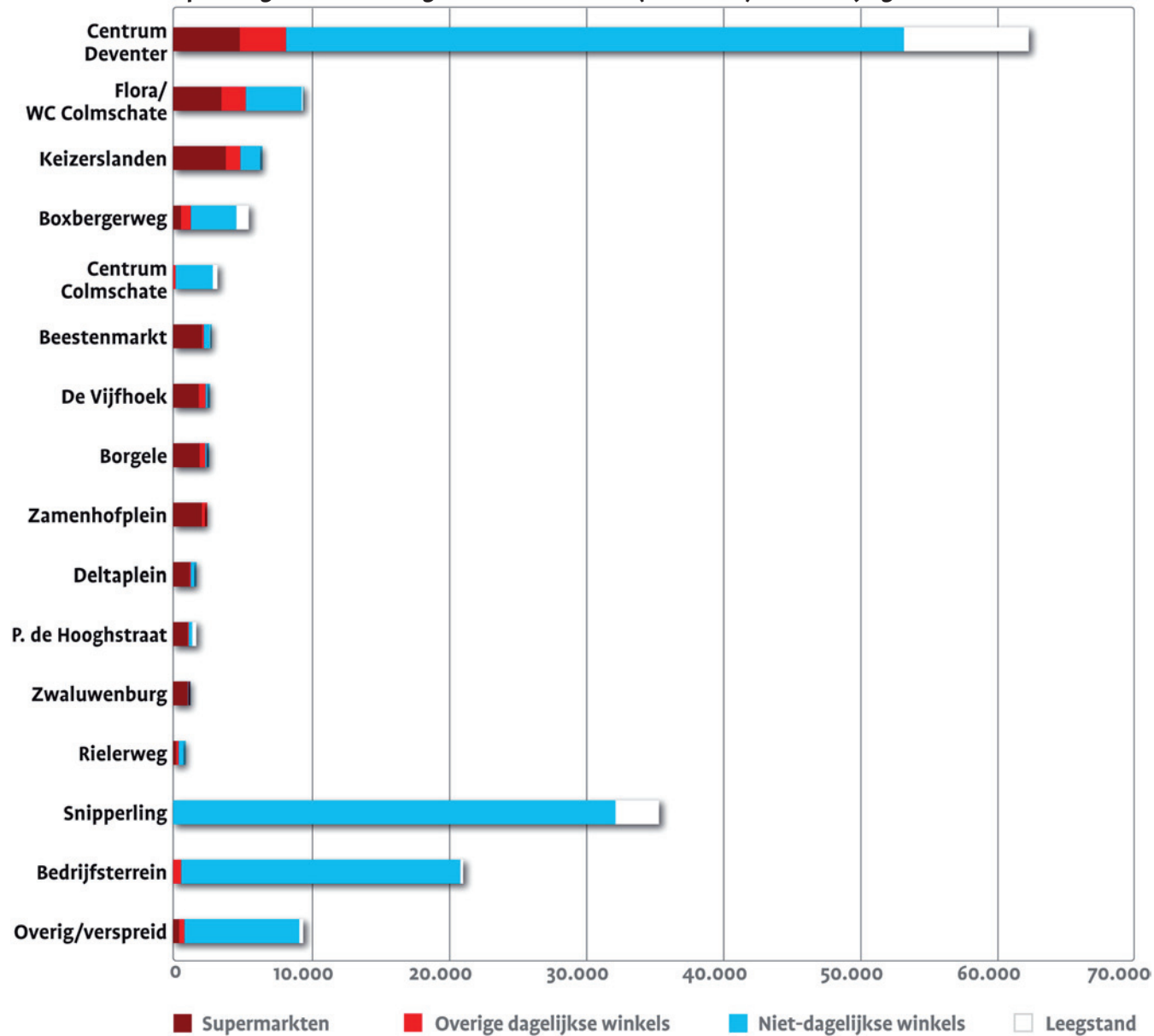


1.3 Aanbod stedelijk gebied Deventer

Supermarkten vormen, samen met verswinkels en drogisten, de dagelijkse winkelsector. De dagelijkse sector bestaat in het stedelijk gebied van Deventer uit circa 137 winkels, van samen circa 34.400 m² winkelvloeroppervlak (wvo). 33 van die winkels kunnen als supermarkt worden gecategoriseerd (incl. minisupers), samen goed voor 72% van het dagelijks winkelvloeroppervlak (circa 24.500 m² wvo). Het dagelijks winkelaanbod is voor het overgrote deel in de wijk- en buurtcentra gevestigd (zie kaart p. 6). De binnenstad is de locatie met het grootste en meest diverse dagelijkse aanbod. Hier zijn 7 supermarkten gevestigd, waaronder de grootste van de gemeente (Jumbo Boreel, circa 2.600 m² wvo) en kleine doelgroepspecifieke supermarkten, zoals een internationale minisuper, Ekoplaza en Spar City.

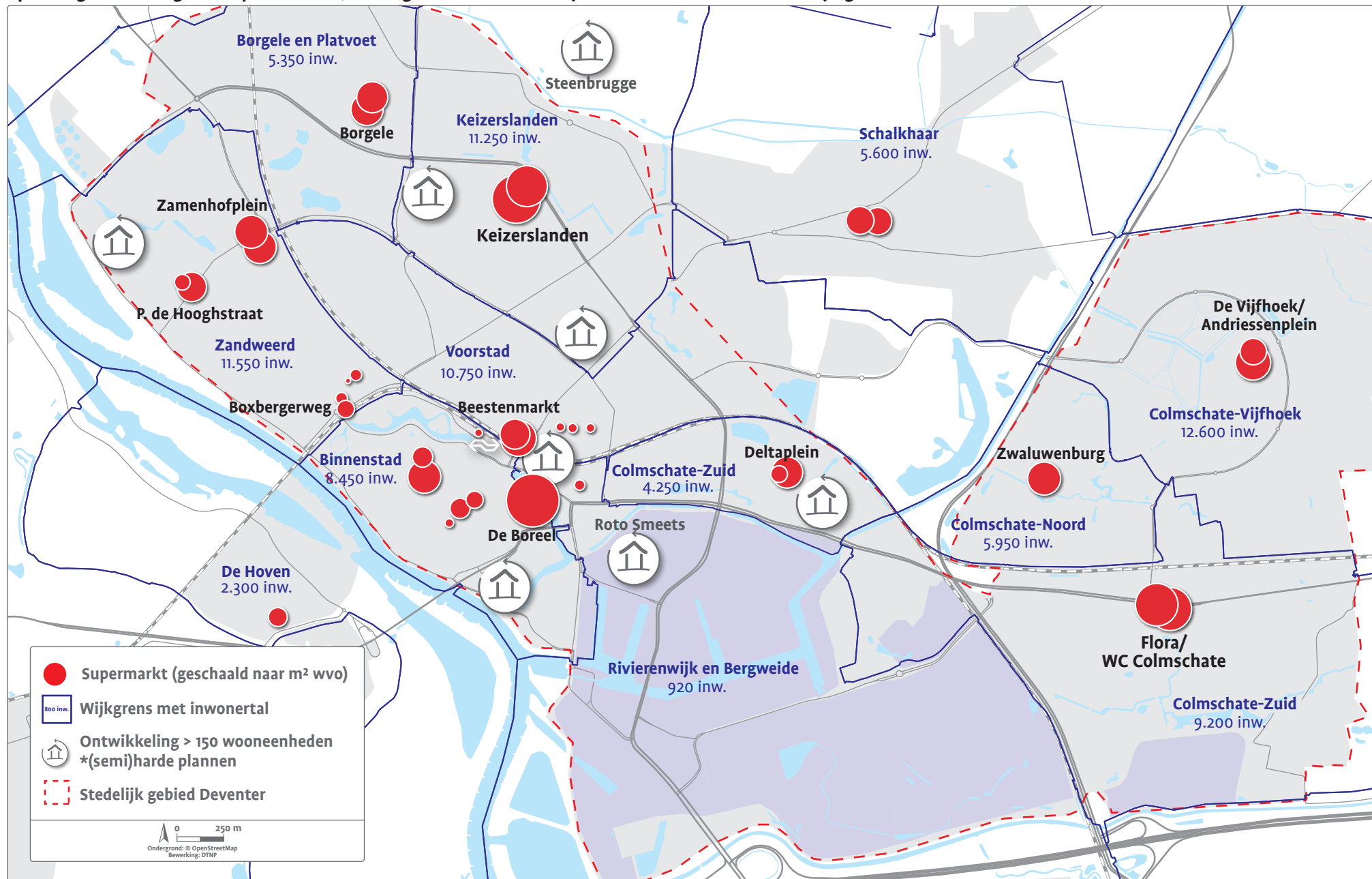
Het niet-dagelijkse winkelaanbod bestaat uit circa 370 winkels, van samen circa 119.200 m² wvo. Dit aanbod is voor een aanzienlijk deel (230 winkels), met o.a. het modische aanbod, geconcentreerd in de binnenstad. Verder staan in de binnenstad circa 50 panden leeg (ca. 9.000 m² wvo, momentopname eind 2021). Op PDV-locatie Snipperling zijn circa 20 grote winkels te vinden in branches als wonen en doe-het-zelf.

Spreading en branchering van winkelaanbod (in m² wvo) in stedelijk gebied Deventer



Bron: Locatus, januari 2022; bewerking DTNP

Spreiding en omvang van supermarkten, woningbouwlocaties en wijken met inwonertal in stedelijk gebied Deventer



1.4 Woningbouwversnelling

In de periode 2018-2020 zijn er 1.351 nieuwe woningen bij gekomen. De komende jaren werkt de gemeente in op een toevoeging van 900 woningen per jaar in de gemeente tot 2030 (+11.000 woningen vanaf 2020)*. Dat is een flinke ambitie, in de bestaande (harde en semi-harde) woningbouwplanning wordt om en nabij een toevoeging van 500 woningen per jaar gehaald. Van de woningbouw komt het overgrote deel (naar schatting circa 9.450 woningen tot 2035) in en om het stedelijk gebied van Deventer terecht.

Aanname bevolkingsontwikkeling DTNP o.b.v. ambities gemeente Deventer

	2021	2025	2030	2035
Kern Deventer	82.600	87.700	90.900	93.460

Dit betekent een significant snellere bevolkingsgroei dan op basis van de huidige prognoses bereikt wordt.**

In de ene wijk komen meer nieuwe woningen en dus inwoners dan in de andere. Zo is het overgrote deel van de nieuwe woningbouwplannen in de oude stad gepland. Hier komen meer nieuwe

* Gemeente Deventer (2021), raadsbesluit 'Routekaart wonen & voorzieningen', 22 december jl.

** Gemeente Deventer (2022), Doorrekening woningbouwplannen Deventer per wijk 2021.

woningen dan bijvoorbeeld in de nieuwe woonwijken in Colmschate. In de oude stad zijn namelijk veel potentiële herontwikkelgebieden, zoals oude fabrieken, scholen en portiekflats die niet meer voldoen.

Binnen de bestaande (harde en semi-harde) woningbouwplannen in het stedelijk gebied van Deventer komt circa 80% van de capaciteit terecht in drie gebieden***:

- **Keizerslanden:** Met de bestaande plannen is er al sprake van een flinke groei (circa 1.800 woningen, circa 3.400 extra inwoners). Het buiten de wijk gelegen Steenbrugge is met 900 woningen de grootste woningbouwlocatie, fase 1 (circa 400 woningen) is in aanbouw.
- **Rivierenwijk en Bergweide:** De plannen in dit gebied betreffen zowel centrumschil/bedrijventerrein (Handelskade, ROTO Smeets, Havenkwartier) als de Deltabuurt. ROTO Smeets is hierin met ruim 500 woningen het grootste woningbouwproject.
- **Binnenstad:** De bestaande plannen voor het centrum zijn goed voor circa 800 woningen, in de gehele binnenstad (incl. schil en delen bedrijventerrein) worden circa 1.500 woningen toegevoegd****.

*** Datalab gemeente Deventer (2022), Planning woningbouwprojecten.

**** Gemeente Deventer (2020), Gebiedsprogramma. Centrumschil, juli 2020.

Ook in de zachte plannen zit een duidelijk zwaartepunt in en om de 'oude stad', onder andere rond winkelcentrum Keizerslanden, Smyrnastraat. In contrast daarmee staat de verwachting voor een kleine afname van het inwonertal in Colmschate-Vijfhoek (vergrijzing/huishoudensverdunding).

1.5 Initiatieven markt

Momenteel zijn de volgende initiatieven bekend:

- ARC (eigenaar) zou op De Boreel graag een tweede supermarkt realiseren;
- Aldi zou graag haar nieuwe concept ergens in Deventer willen realiseren. Binnen de huidige vestigingen is dat niet mogelijk (te klein).
- VSE (eigenaar) wil op de ROTO Smeets-locatie in het industriële erfgoed een foodcourt met foodmarket realiseren.

Recent is voor de potentiële supermarktlocatie op de T.G. Gibsonstraat een andere invulling gevonden***** Deze opsomming betekent niet dat er momenteel geen andere partijen kunnen zijn met wensen. De afwegingen in dit stuk gaan dan ook over de supermarktstructuur in zijn geheel en niet alleen over bovenstaande initiatieven.

***** De Stentor (2022), Grootste Deventer winkelpand eindelijk verhuurd, komst supermarkt mislukt.



2 Trends en ontwikkelingen

2.1 Trends winkelsector

Meer online

Al voor de coronacrisis kocht een aanzienlijke groep consumenten de niet-dagelijkse artikelen regelmatig online. Het marktaandeel van online in de niet-dagelijkse sector lag pre-corona rond de 26%*. In de supermarktsector werd begin 2020 circa 4% van de bestedingen online gedaan. Door de beperkende coronamaatregelen (o.a. sluiting niet-essentiële winkels en horeca, thuiswerken) heeft internetwinkelen tijdens de crisis in alle branches een enorme vlucht genomen. Nog meer consumenten hebben kennisgemaakt met online winkelen en boodschappen doen. Winkels hebben webshops verbeterd of opgestart en geïnvesteerd in de logistieke capaciteit, om aan de toegenomen behoefte aan online bestellen te kunnen voldoen. Inmiddels is het aandeel in de niet-dagelijkse sector dan ook opgelopen naar 32% en in de dagelijkse sector naar 6%**.

Uit een consumentenonderzoek van ABN Amro (2021) komt naar voren dat 18% van de consumenten verwacht na de coronacrisis meer online te blijven winkelen dan ervoor, met alle gevolgen voor fysiek winkelaanbod van dien.

* I&O Research en DTNP, Koopstromenonderzoek Randstad, 2018.

** I&O Research en Analyzus, Koopstromenonderzoek Randstad en Noord-Brabant, 2021.

Meer lokaal

Tijdens de coronacrisis willen consumenten vooral snel en veilig winkelen. Daarvoor oriënteren zij zich meer op de kleinere winkelgebieden dicht bij huis, die meer gericht zijn op de dagelijkse boodschappen. Met name de hoofdwinkelstraten in grotere centra met een regionale functie zijn hiervan de dupe (ruim aandeel mode-en horeca-aanbod). De toegenomen waardering voor het lokale centrum is naar verwachting deels blijvend. Doordat mensen vaker thuis werken, doen zij ook vaker dicht bij huis hun aankopen. Van de respondenten uit het consumentenonderzoek van ABN Amro (2021) verwacht 19% na de coronacrisis vaker dan daarvoor de winkels in de eigen woonplaats te bezoeken. Dat heeft gevolgen voor de regionale functie van grotere centra.

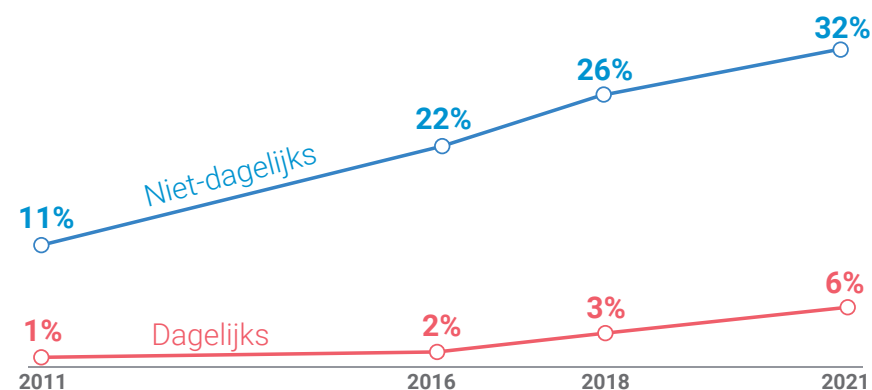


Coronacrisis: webshops wél open

Landelijke versnelling transformatie

Gevolg is dat op veel plaatsen winkels wegval- len of winkelketens inzetten op kleinere concep- ten (als showroom van online platform). Dat vraagt om nieuw perspectief voor winkelruim- tes. De nood op de woningmarkt vraagt tegelij- kertijd om ruimte. Veel gemeenten maken dan ook gericht transformatie van leegstaande winkelpanden naar wonen mogelijk. Ook andere publieke en private functies, zoals maatschap- pelijk, cultureel, scholing, zorg en werk, vinden, nu de ruimteclaim van winkels afneemt, weer hun weg terug naar de binnenstad (soms met sturing van de overheid).

Ontwikkeling aandeel online bestedingen



2.2 Trends boodschappensector

Corona: pieken voor dagelijkse winkels

De coronamaatregelen zorgden sinds maart 2020 voor meerdere (langdurige) sluitingen van de horeca en voor reisbeperkingen. Daardoor waren mensen aangewezen op hun eigen keuken en op de lokale winkels. Er is meer en uitgebreider thuis gegeten. De omzet in de dagelijkse winkelsector is in deze periode dan ook enorm toegenomen. Versspecialzaken, maar vooral ook de supermarkten hebben daar flink van geprofiteerd. De relatie tot de horeca-bestedingen werd in de zomer van 2020 duidelijk: toen de horeca weer op gang kwam, viel de omzet bij dagelijkse winkels weer terug. De extreem hoge omzet bij supermarkten in 2020 en 2021 zal naar verwachting dus weer enigszins normaliseren.



Landelijke lockdown zorgde voor hogere omzet bij versspecialzaken

Online aandeel supermarktsector

De omzetpiek in fysieke winkels is waarschijnlijk een tijdelijk fenomeen. De groei van het online boodschappen doen is daarentegen structureel. Een grote groep nieuwe klanten is in de coronaperiode in contact gekomen met online boodschappen bestellen. Maar ook de aanbieders hebben een flinke stap gemaakt:

- Steeds meer supermarktpartijen doen min of meer gedwongen grote investeringen in de bezorglogistiek. De capaciteit voor online-levering én de levermogelijkheden (o.a. tijdsloten thuisbezorging) worden hierdoor steeds groter. Pick-up Points zijn bij veel nieuwe supermarkten een standaard onderdeel van de winkel.
- Veel moeite wordt gedaan om thuisbezorging (van voedsel) soepeler te laten verlopen. Er komen technologische verbeteringen, zoals digitale deurbellen, en voor het online volgen van de bestelling (track en trace).
- De beschikbaarheid van abonnementsvormen voor bepaalde veelgebruikte of bulkgoederen neemt toe: het scheermesjes-abonnement, of het laten thuisbezorgen van grotere producten, zoals wc-papier of kratjes bier, voor consumenten zonder auto.

Over het hele jaar genomen is in 2020 in vergelijking tot 2019 58% meer online gekocht in de branchegroep 'Food/nearfood'*. Uit het Koopstromenonderzoek 2021 blijkt dat sinds 2018 het aandeel online aankopen in de dagelijkse sector is verdubbeld van 3% naar 6% in 2021 (I&O Research/Analyzus, 2021). In Deventer lag het online aandeel in 2019 op 4% (KSO Oost-NL).

Het thuisbezorgen van verse voedingsmiddelen blijft nog wel een logistieke en financiële uitdaging. Het fysiek doen van de frequente aankopen (levensmiddelen en andere boodschappen) blijft daarmee naar verwachting een belangrijk onderdeel van het consumentengedrag. Wel wordt de invloed van online op de fysieke dagelijkse winkelstructuur langzaam maar zeker groter.

* GfK, 2021.



Flitsbezorger Flink ook in Deventer actief

Schaalvergroting en differentiatie supermarkten

Supermarktpartijen reageren op de grote (onderlinge) concurrentie door concepten te ontwikkelen die aantrekkelijk zijn voor de consument. De belangrijkste factor daarin is de omvang van het assortiment. Ook de 'beleving' van verse producten en de breedte van gangpaden vragen om ruimte. De schaalgrootte van supermarkten neemt hierdoor nog steeds toe.

Dat betekent anno 2022 dat veel supermarktpartijen winkelformules ontwikkelen van 1.200 m² wvo of groter. De groei in écht grote supermarkten (> 2.000 m² wvo), zoals de Jumbo op De Boreel, is beperkt. Supermarkten

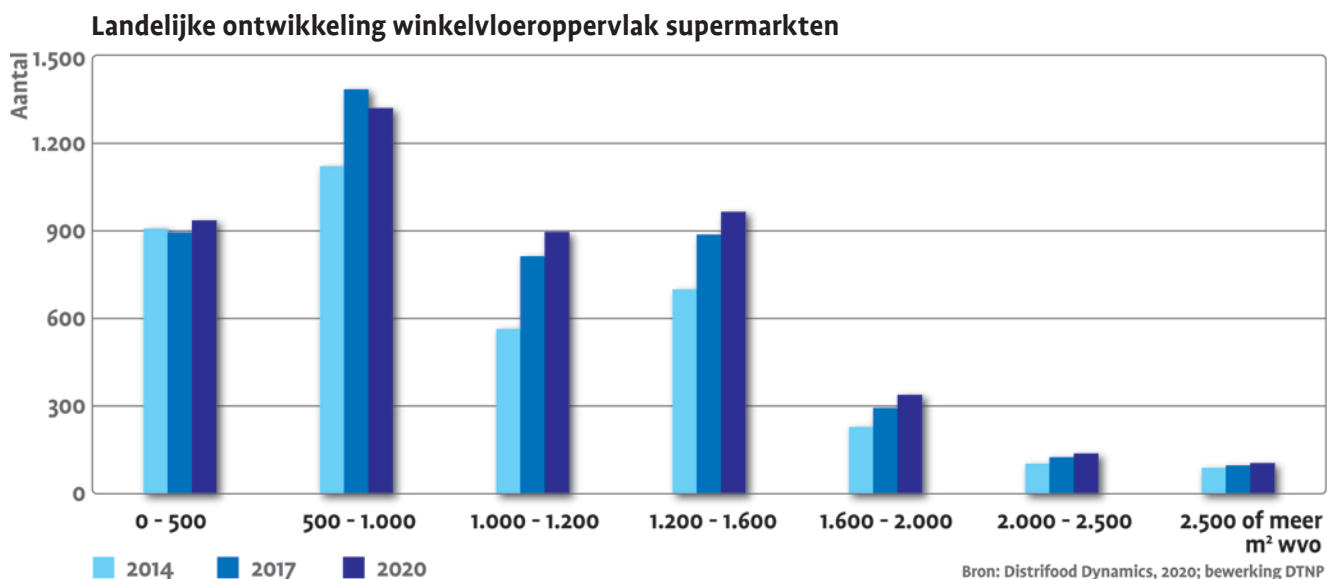
kleiner dan 1.000 m² wvo zijn, vooral in kleinere verzorgingsgebieden, de afgelopen jaren regelmatig weggevallen. Een grotere supermarkt betekent ook meer benodigd draagvlak per winkel (zie bijlage B).

Verschuiving in marktsegmenten

De traditionele harde discounters (Aldi en Lidl) verbreden hun assortimenten (o.a. meer groente en fruit, A-merken) en serviceniveau (o.a. verse bake-off) en schuiven daarmee op richting servicesupermarkten. Ze hebben echter nog steeds een veel beperkter assortiment dan servicesupermarkten zoals Albert Heijn en Jumbo. Tegelijkertijd bieden servicesupermark-

ten een steeds groter assortiment huismerken: voor consumenten zijn die goedkoper dan A-merken, voor de supermarkten is er een grotere winstmarge.

Service- en discountsupermarkten zijn daarmee nog steeds complementair aan elkaar. Een winkelcentrum/-gebied met supermarkten in beide segmenten kan zo een compleet aanbod bieden aan de consument. Uit onderzoek van DTNP uit 2021 (zie volgende paragraaf) blijkt dat ruim een kwart van de respondenten zowel de discount- als servicesupermarkt in het betreffende winkelcentrum bezochten.



Schaalvergroting: meer ruimte voor (vers)beleving

Structuurbepalende rol supermarkten

Supermarkten zijn structuurbepalend voor het functioneren van centrum- en winkelgebieden. Een gemiddelde servicesupermarkt van circa 1.200 m² vwo trekt wekelijks circa 10.000 bezoekers. Nabijgelegen winkels kunnen van deze bezoekersstroom profiteren.

Uit onderzoek van DTNP onder 3.000 respondenten in 25 dorps- en wijkcentra blijkt dat de meeste bezoekers lokaal zijn en meerdere malen per week komen. Circa 52% van de respondenten combineert supermarktbezoek met één of meer voorzieningen in het centrum*. De onderlinge afstand en zichtrelatie spelen hierbij een belangrijke rol.

Het onderzoek toont aan dat combinatiebezoek toeneemt naarmate de winkels dichterbij de supermarkt liggen. Daarnaast blijkt het combinatiebezoek toe te nemen als er meer winkels in het zicht van de ingang van de supermarkt liggen (zie figuur). Supermarkten hebben daarmee een steeds belangrijkere trekkersrol voor centrumgebieden. Zij zorgen de hele week voor grote aantallen passanten. Een goede ruimtelijke inpassing van supermarkten draagt bij aan de economische vitaliteit van (lokale) centrumgebieden.

* DTNP (2021), Passantenonderzoek trekkersrol supermarkten.

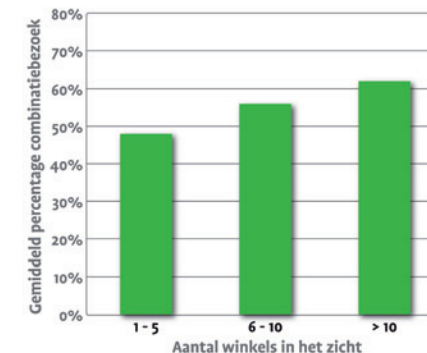
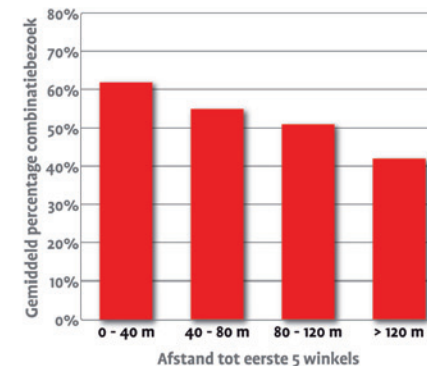
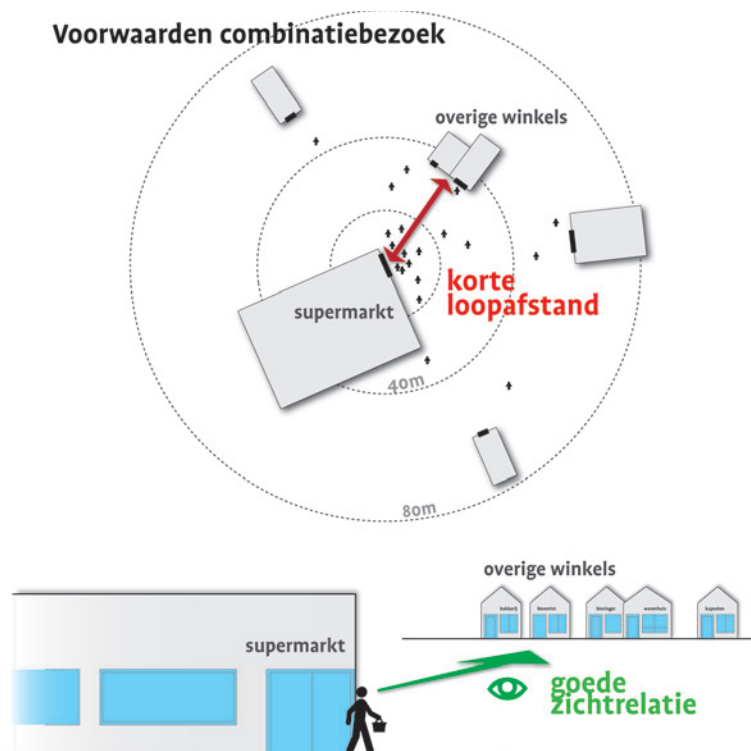
Combinatiebezoek: ook in Deventer

In het onderzoek van DTNP naar combinatiebezoek bij supermarktklanten zijn in 2021 ook twee locaties in Deventer onderzocht, namelijk Vijfhoek en Flora Colmschate. In Vijfhoek is een bovengemiddeld hoog combinatiebezoek gemeten van 67%, in Flora Colmschate is het combinatiebezoek met 54% vergelijkbaar met het gemiddelde combinatiebezoek uit het gehele onderzoek.



De supermarkt als trekker in een winkelgebied

Voorwaarden combinatiebezoek



2.3 Ontwikkeling Deventer

Ook Deventenaren kopen online

In 2019 deden inwoners van de kern Deventer 4% van de bestedingen in de dagelijkse sector online. Dit is iets bovengemiddeld voor Oost-Nederland en meer vergelijkbaar met metingen uit grootstedelijke gebieden in de Randstad. In 2019 was aanbieder Picnic net enkele maanden actief in Deventer. Met o.a. de recente komst van flitsbezorger Flink (oktober 2021) is duidelijk dat de dynamiek in het online boodschappen doen ook in Deventer doorzet.

In de niet-dagelijkse sector deden inwoners van Deventer-stad circa 23% van hun bestedingen online. In 2015 was dat nog slechts 10%. Ook hierbij ligt het aandeel in Deventer hoger dan het gemiddelde in Oost-Nederland.

Trendvolgend: krimp omzet binnenstad pre-corona

De binnenstad van Deventer heeft in de periode 2015-2019 zowel aan binding (bestedingen van lokale inwoners) als toevloeiing (bestedingen van buiten Deventer) flink ingeleverd. Dit heeft in de totale omzet in een daling van circa 21% geresulteerd*. Dit is in lijn met de ontwikkeling in middel-

* I&O Research (2019), KSO Oost-Nederland, online tool

grote centra in deze periode. De afname van de regiofunctie zit vooral in de niet-dagelijkse sector. De bestedingen in de binnenstad in de dagelijkse sector kwamen en komen voornamelijk uit de gemeente zelf.

Ontwikkeling supermarktaanbod

Sinds 2015 is het supermarktaanbod aanzienlijk gegroeid, zowel in m² wvo (+23%) als in aantal verkooppunten (vkp) (+18%).

	2015	2018	2021
wvo	20.220	23.650	24.770
vkp	28	30	33

De groei in het winkelvloeroppervlak van het supermarktaanbod werd vooral veroorzaakt door de bouw van echt grotere winkels (1.600 - 2.500 m² wvo). Zowel in wijkcentrum Colmschate als in Keizerslanden zijn flinke supermarkten gerealiseerd (AH (2x), Jumbo en Lidl). De groei in het aantal verkooppunten is terug te voeren op een toename van kleinere supermarkten, zoals de Spar City, de AH-to-go bij Saxion, de Eser-supermarkten en de Bazaar op de Boxbergerweg.



Concurrentie met online zet druk op fysieke winkels



Kleine supermarktconcepten: Spar City Deventer

Landelijke trends schaalgrootte in Deventer?

In zekere zin volgt de ontwikkeling in Deventer de landelijke trends: schaalvergroting van supermarkten aan de ene kant, specialistische kleine concepten aan de andere kant. Echter, er zijn nog relatief veel reguliere supermarkten met een maat tussen de 500 en 1.200 m² wvo.

In een normaal stedelijk gebied zoals Deventer-stad zijn reguliere supermarkten van circa 800 m² voor moderne maatstaven klein te noemen. Anno 2022 is ± 1.000 m² een minimum omvang voor bijna elke formule, met veel concepten die nog een stuk groter zijn. Veel formules gebruiken inmiddels de maatgroep 1.200 - 1.600 m² wvo voor hun standaardconcept. Opvallend is dat er in de categorie 1.200 - 1.600 m² wvo maar twee supermarkten zijn in Deventer, beide bovendien maar amper groter dan 1.200 m² wvo. Over het geheel genomen is er in Deventer dan ook sprake van een redelijk scheve verhouding: vijf hele grote winkels, verder voornamelijk kleine winkels (≤ 1.000 m² wvo) en geen winkels tussen de 1.250 en de 1.600 m² wvo. Op basis van deze analyse is een schaalvergrotingswens te verwachten bij meerdere marktpartijen.

Coronacrisis en de binnenstad

De berichtgeving over de binnenstad van Deventer in 2021 is relatief positief geweest. Leegstand is voor een deel weer gevuld met winkels (o.a. Broederenplein, kop Lange Bisschopstraat). Tegelijkertijd zijn juist in een binnenstad met een recreatief profiel zoals dat van Deventer klappen gevallen (sluiting niet-essentiële winkels en horeca) die misschien later pas zichtbaar worden in het straatbeeld (terugbetalen schulden, etc.).

De vraag is of er nog klappen vallen als coronasteunmaatregelen voor ondernemers wegvallen [...]. De algemene indruk in de binnenstad is bovendien dat Deventer sterk profiteert van dagjesmensen, die normaal in het buitenland vakantie vieren en nu in eigen land blijven.
- Peter Brouwer, De Stentor 21-08-2021

Marktruimteberekening: verzadigde markt

De indicatieve marktruimteberekening (zie bijlage A) laat zien dat de markt voor supermarktaanbod in Deventer verzadigd is (circa 2.200 m² wvo overaanbod). De bevolkingsgroei aan de ene kant en de verwachte groei van online aankopen aan de andere kant houden de situatie in dit model in balans, waarmee er ook in de toekomst geen kwantitatieve ruimte is voor uitbreiding van het aanbod in m² winkelvloeroppervlak.



Veel kleinere supermarkten (< 1.000 m² wvo)



Impact coronacrisis op de binnenstad nog onzeker



3 Sterktes en zwaktes winkelstructuur

3.1 SWOT-structuur

Sterktes en kansen

Binnenstad

- De binnenstad heeft met haar historische profiel en goede samenwerking van private partijen meerdere strepen voor op andere middelgrote centra in Nederland.
- Het diverse supermarktaanbod in de binnenstad (grootste supermarkt, doelgroep-/city-concepten) past bij de verschillende doelgroepen (inwoners, bezoekers) en bij de aantrekkelijkheid van de binnenstad als woongebied.

Fijnmazige spreiding supermarktaanbod

- Inwoners van Deventer hebben met Keizerslanden en Flora Colmschate twee grote en moderne boodschappencentra (stadsdeelverzorgend).
- Door de spreiding van het supermarktaanbod over Deventer hebben bijna alle inwoners een supermarkt binnen 10 minuten loopafstand (zie p. 17). Dit staat over het algemeen gelijk aan rond de 4 minuten fietsen en is dicht bij het schakelpunt waar veel consumenten overgaan van voet of fiets naar autovervoer (circa 1 km. / circa 5 minuten fietsen). Bijna alle grotere woonontwikkelingen vallen binnen

de 10 minuten loopafstand tot een bestaande supermarktvoorziening.

Toekomstperspectief door woonontwikkelingen

- De bevolking van Deventer groeit nog aanzienlijk en verschillende supermarktpartijen willen hun positie verbeteren. Dit biedt perspectief en kan als belangrijke sleutel worden gebruikt in herontwikkelingsopgaven.

Zwaktes en bedreigingen supermarktstructuur

Druk op de markt

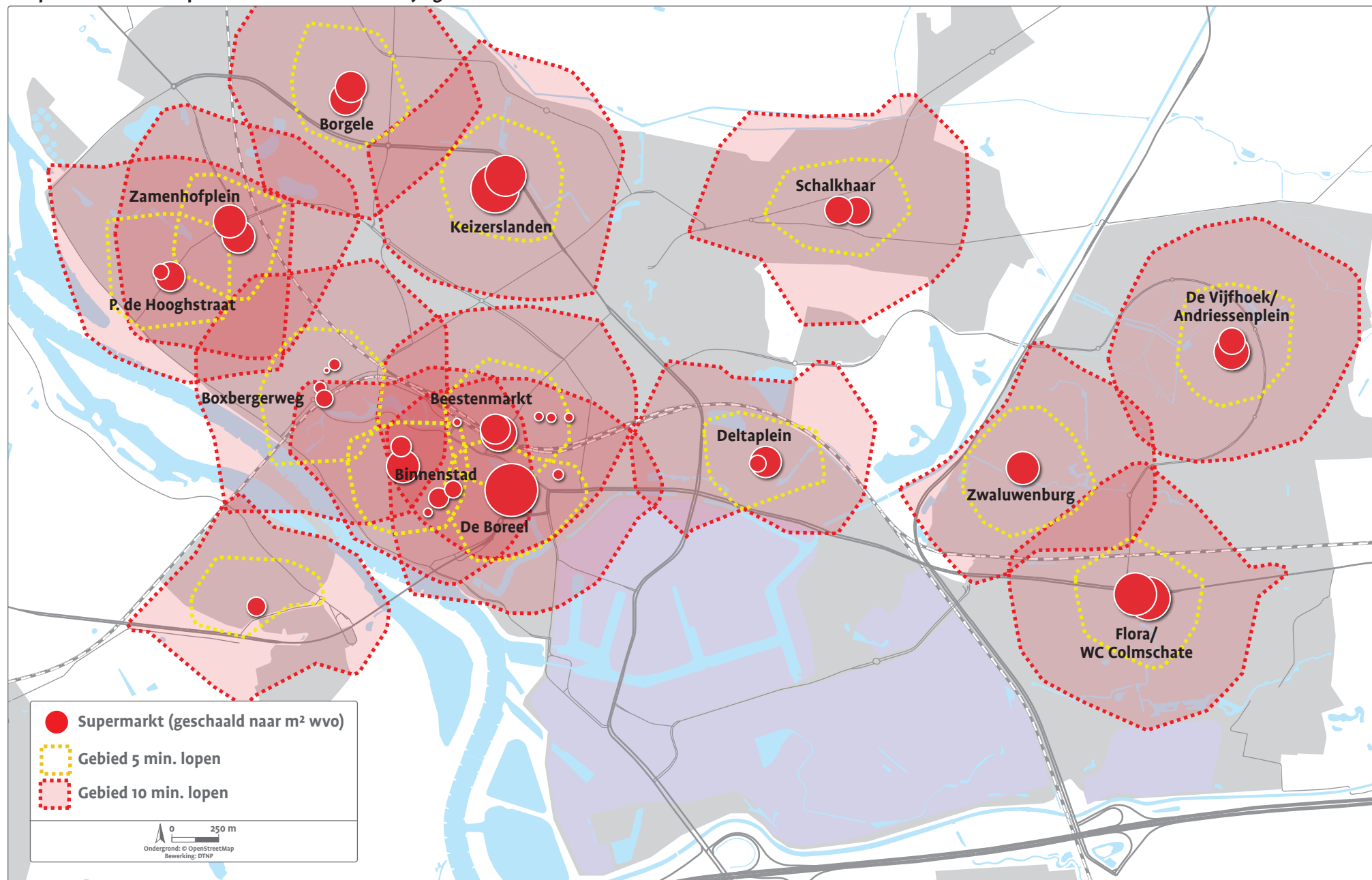
- De binnenstad is niet ongevoelig voor de problematiek in de winkelsector. Zo zijn locaties voor grootschalige non-foodconcepten, zoals o.a. De Boreel, kwetsbaar voor de huidige trends (afname behoefte m² wvo). De onzekerheid over de langetermijnevolgen van de coronacrisis en de nog steeds bestaande leegstand vragen om waakzaamheid bij versterking elders. Ook in Deventer is het blijven binden van de lokale inwoner aan de binnenstad dé essentiële basis voor een gezond toekomstperspectief.
- Deventer heeft relatief veel supermarkten met een beperkte omvang (bijv. rond de 900 m² wvo). De consument kiest niet alleen op grond van nabijheid voor een winkelgebied, maar ook op basis van formule, en de breedte van het assortiment en dus op basis van de

omvang van de supermarkt(en). Hierdoor zijn nu en de komende jaren op veel locaties en van veel partijen uitbreidingswensen te verwachten. Dit schuurt met het gebrek aan kwantitatieve marktruimte voor uitbreiding van supermarktaanbod in Deventer.

Ligging supermarkten niet altijd optimaal

- In twee gebieden is er een duidelijke overlap van verzorgingsgebieden van supermarkten van moderne maat. In de omgeving Zandweerd (Deventer-West) liggen zowel locaties P. de Hoogstraat (Lidl en Eser) als Zamenhofplein (Jumbo en AH). Ook de supermarkten in de binnenstad, de Boreel en de Beestenmarkt liggen op korte afstand van elkaar.
- De Beestenmarkt ligt niet centraal in de wijk Voorstad, waardoor dit winkelgebied in mindere mate bijdraagt aan de gehele structuur.
- Sommige Deventenaren wonen op grotere afstand tot supermarktaanbod, onder andere langs de Ceintuurbaan en in uithoeken van de wijken van Colmschate, zoals de buurt Swormink. In het oosten van Deventer is het autobezit per huishouden groter dan in het westen, waarmee loopafstand daar mogelijk een iets minder belangrijke factor is.

Loopafstanden tot supermarktlocaties in stedelijk gebied Deventer



Beoordeling per winkelgebied

In de volgende paragrafen wordt stilgestaan bij de verschillende winkelgebieden, met een specifieke beoordeling (zie hieronder) van enkele kenmerken en aspecten van het betreffende winkelgebied (zie tabel hiernaast).

- ++ Optimaal (scoort goed op (bijna) alle aspecten)
- + Goed (scoort goed op 1 à 2 aspecten)
- +/- Voldoende (nodige functies aanwezig)
- Aandachtspunt (scoort slecht op minstens één aspect)

Kenmerk	Beoordelingsaspecten
Supermarktaanbod	Omvang winkel(s), complementariteit formules, aanbod passend bij verzorgingsgebied
Overige publiekstrekkers	Aanwezigheid functies met grote publieksaantrekkende werking (niet-dagelijks aanbod, maatschappelijke functies, etc.)
Branchemix	Mix dagelijkse/niet-dagelijkse winkels, horeca, diensten, overig aanbod (passend bij functie/positie)
Leegstand	Omvang van leegstand (weinig +, veel -)
Verzorgingsgebied / concurrentiepositie	(Omvang/aard) aanbod passend bij logisch eigen verzorgingsgebied (bijv. wijk), concurrerende positie t.o.v. omliggende centra
Bezoekgemak	Bereikbaarheid, toegankelijkheid, ligging in verzorgingsgebied, opzet centrum

3.2 Grote wijkcentra

De centra Keizerslanden en Flora Colmschate kunnen worden getypeerd als stadsdeelverzorgende winkelcentra. Deze centra bieden inwoners een ruim aanbod en hebben, als enige locaties met twee grote supermarkten en aanvullend frequentbenodigd aanbod, een dominante positie ingenomen in de boodschappenstructuur van stedelijk Deventer. Hierdoor trekken zij ook boodschappenpubliek van buiten het stadsdeel uit o.a. Schalkhaar en kunnen zo de fijnmazige supermarktstructuur onder druk zetten.

Keizerslanden

Winkelcentrum Keizerslanden ligt centraal in de wijk en is goed bereikbaar via de N337. Aan beide kanten van het winkelcentrum kan er op maaiveld geparkeerd worden. Keizerslanden biedt een compleet dagelijks en hierop aansluitend niet-dagelijks boodschappenaanbod (in totaal ca. 5.000 m² wvo), met aanvullende voorzieningen zoals horeca en diensten. Direct naast het winkelcentrum zijn een bibliotheek en verschillende andere (zorg)voorzieningen gevestigd. De twee supermarkten, Albert Heijn en Lidl, zijn met respectievelijk 2.230 en 1.600 m² wvo van moderne omvang. De formules vullen elkaar daarmee in segment en assortiment aan.

Beoordeling huidige situatie Keizerslanden

Kernmerk	Oordeel
Supermarktaanbod	++
Overige publiekstrekkers	++
Branchemix	++
Leegstand	++
Verzorgingsgebied / concurrentiepositie	++
Bezoekgemak	++

Flora Colmschate

Winkelcentrum Flora Colmschate is met een detailhandelsaanbod van circa 9.500 m² wvo bijna twee keer zo groot als Keizerslanden en biedt eveneens een mix van dagelijkse en niet-dagelijkse winkels, waaronder een Action van ca. 700 m². De beide supermarkten liggen in hetzelfde segment (servicesupermarkt) en hebben een moderne, bovenlokale maat (Jumbo 1.780 m² en Albert Heijn 1.740 m² wvo). Daarnaast zijn hier enkele andere voorzieningen gevestigd, waaronder een bibliotheek, horeca en diensten. Ook hier is parkeren op maaiveld aan twee kanten mogelijk. Het winkelcentrum is direct vanaf de N344 bereikbaar. Het is planmatig opgebouwd en overzichtelijk, maar wel lang uitgestrekt, waardoor sommige voorzieningen verder uit elkaar liggen (bijv. 300 meter tussen Jumbo en Kruidvat).

Beoordeling huidige situatie Flora Colmschate

Thema	Oordeel
Supermarktaanbod	+
Overige publiekstrekkingen	++
Branchemix	++
Leegstand	++
Verzorgingsgebied / concurrentiepositie	++
Bezoekgemak	+

3.3 Kleine wijkcentra

Deze winkelgebieden hebben een wijkverzorgende functie en bestaan uit een of twee supermarkten met enkele aanvullende voorzieningen (dagelijkse winkels, horeca, diensten). Hier zijn nauwelijks niet-dagelijkse winkels te vinden. Hiervoor kan men immers terecht in de binnenstad of in de grote wijkcentra.

De Vijfhoek (Andriessenplein)

In De Vijfhoek zijn twee complementaire supermarkten gevestigd (AH met 1.200 en Aldi met 670 m² wvo) met daarnaast enkele aanvullende winkels (o.a. drogist, bakker, bloemenzaak), verschillende (afhaal)horeca en een kapper. Alle voorzieningen liggen met de ingang geïntendeerd op de centrale parkeerplaats, waardoor het bezoekgemak zeer hoog is.

Beoordeling huidige situatie De Vijfhoek

Thema	Oordeel
Supermarktaanbod	+
Overige publiekstrekkingen	+
Branchemix	+
Leegstand	++
Verzorgingsgebied / concurrentiepositie	+
Bezoekgemak	++

De Aldi is van beperkte omvang, zeker gezien de locatie en verzorgingspositie van De Vijfhoek (nauwelijks overlap met andere verzorgingsgebieden).

Zamenhofplein

Het detailhandelsaanbod in dit winkelgebied ligt met name geclusterd aan beide kanten van de Constantijn Huygensstraat (Jumbo met 1.050 m² wvo en meerdere kleine dagelijkse winkels). Om zowel Jumbo als de tegenoverliggende Albert Heijn (1.050 m² wvo) te bezoeken moet men wel de doorgaande weg oversteken. Daarnaast ligt op korte afstand (circa 400 m) het buurtsteunpunt Pieter de Hooghstraat (p.22) met supermarktaanbod. Hierdoor ontstaat een overlap tussen de verzorgingsgebieden van deze winkelclusters (zie kaart p. 17).

Beoordeling huidige situatie Zamenhofplein

Thema	Oordeel
Supermarktaanbod	+
Overige publiekstrekkingen	-
Branchemix	+/-
Leegstand	++
Verzorgingsgebied / concurrentiepositie	-
Bezoekgemak	+/-

Beestenmarkt

Het aanbod op de Beestenmarkt bestaat uit de twee supermarkten, Plus (1.240 m² wvo) en Aldi (870 m² wvo), met daarnaast aanvullende voorzieningen, zoals kleine dagelijkse winkels en een sportschool. Het supermarktaanbod op deze locatie is ruim in relatie tot het verzorgingsgebied (wijk Voorstad).

De Beestenmarkt is met name met de auto goed bereikbaar (parkeren op maaiveld en op niveau). Opvallend is dat de Beestenmarkt niet op een centrale plek in de wijk Voorstad ligt, maar aan de noordkant van het spoor, naast de Brinkgreverweg (verbindingsweg naar de binnenstad). Ook ligt het winkelgebied erg dicht bij de Boreel, waardoor een overlap ontstaat tussen de verzorgingsgebieden (zie kaart p. 17). Kortom, de Beestenmarkt is dé boodschappenlocatie voor de

Beoordeling huidige situatie Beestenmarkt

Thema	Oordeel
Supermarktaanbod	++
Overige publiekstrekkingen	+/-
Branchemix	+/-
Leegstand	++
Verzorgingsgebied / concurrentiepositie	-
Bezoekgemak	+

wijk Voorstad, maar heeft, kijkend naar de gehele supermarktstructuur, nu niet een optimale ligging in de wijk.

Borgele

In de buurt Borgele is een overzichtelijk winkelcentrum, met een aansluitend parkeerterrein. Hier zijn naast Plus (1.000 m² wvo) en Dirk (930 m² wvo), meerdere overige dagelijkse winkels (o.a. Kruidvat), fastfood-horeca en een kapper gevestigd. Winkelgebied Borgele bedient een relatief klein verzorgingsgebied (ca. 5.400 inwoners uit omliggende buurten Borgele en Platvoet). Het aanbod is ruim in relatie tot het logische verzorgingsgebied. Daarnaast kunnen inwoners uit dit gebied ook terecht bij winkelcentrum Keizerslanden en het supermarktaanbod in Zandweerd, op korte afstand van Borgele.

Beoordeling huidige situatie Borgele

Thema	Oordeel
Supermarktaanbod	+
Overige publiekstrekkingen	+/-
Branchemix	+
Leegstand	++
Verzorgingsgebied / concurrentiepositie	-
Bezoekgemak	++

Zwaluwenburg

Winkelcentrum Zwaluwenburg bestaat uit één supermarkt (Plus van 1.050 m² wvo) en een bijbehorende slijter, enkele horeca-verkooppunten, een sportwinkel en een kapper. Het winkelcentrum ligt centraal in de wijk en direct naast meerdere maatschappelijke functies (BSO, gymzaal, etc.). De aard en omvang van het aanbod zijn passend voor de wijk: De Vijfhoek en Flora-Colmschate liggen op korte afstand. Voor de toekomst is de wens voor een kwalitatieve verbetering van het centrum voorstelbaar, waarbij de supermarkt (beperkt) uitgebreid wordt.

Beoordeling huidige situatie Zwaluwenburg

Thema	Oordeel
Supermarktaanbod	+
Overige publiekstrekkingen	+
Branchemix	+/-
Leegstand	++
Verzorgingsgebied / concurrentiepositie	+
Bezoekgemak	++

Deltaplein

Winkelcentrum Deltaplein bestaat uit één supermarkt (Lidl met 940 m² wvo) en enkele overige dagelijkse winkels, fastfoodhoreca en een kapper. Deltaplein heeft een geïsoleerde ligging tussen het spoor aan de noordkant en de N344 aan de zuidkant, waardoor het verzorgingsgebied zich beperkt tot de omliggende wijk (Rivierenwijk). Het winkelgebied is dan ook goed aangesloten op de wijk, namelijk op korte afstand van meerdere maatschappelijke functies (o.a. buurthuis en huisartsenpraktijk), en heeft een eigen bushalte. Voor de toekomst is de wens voor een kwalitatieve verbetering van het centrum, waarbij de supermarkt (beperkt) uitgebreid wordt, voorstelbaar.

Beoordeling huidige situatie Deltaplein

Thema	Oordeel
Supermarktaanbod	+
Overige publiekstrekkingen	+/-
Branchemix	+/-
Leegstand	++
Verzorgingsgebied / concurrentiepositie	+
Bezoekgemak	++

3.4 Buurtsteunpunten

Pieter de Hooghstraat

Het aanbod aan de Pieter de Hooghstraat, op korte afstand van buurtcentrum Zamenhofplein, bestaat uit supermarkt Lidl (840 m² wvo) en een gemengd aanvullend aanbod, waaronder enkele winkels, fastfoodhoreca en diensten. Dit gebied heeft vrijwel hetzelfde verzorgingsgebied als Zamenhofplein.

Rielerweg

Langs de Rielerweg (zijstraat van de Brinkgreverweg) zijn drie internationale minisupermarkten gevestigd. Verder is hier een mix van dagelijkse en niet-dagelijkse winkels, horeca en diensten te vinden.

Boxbergerweg

Langs de Boxbergerweg, aan de zuidkant van de wijk Zandweerd, zijn vier internationale minisupermarkten en meerdere overige dagelijkse en niet-dagelijkse winkels gevestigd, waaronder landelijke ketens zoals Kruidvat en Zeeman.



Minisuper Eser aan Pieter de Hooghstraat



Kleine dagelijkse winkels langs de Rielerweg



Gemengd aanbod langs de Boxbergerweg



Keizerslanden: compleet aanbod, moderne uitstraling



Flora: uitgebreid dagelijks en niet-dagelijks aanbod



De Vijfhoek: alle winkels rondom parkeerplein



Zamenhofplein: Jumbo en overige voorzieningen tegenover elkaar



Beestenmarkt: goed bereikbaar aan de Brinkgreverweg



Zwaluwenburg: overzichtelijk en kleinschalig



Deltaplein: passend aanbod voor de wijk

3.5 Deelgebieden binnenstad

Oost incl. Boreel

In de kleine, historische panden van de aanloopstraten ten oosten van het centrum van Deventer is een gemengd aanbod te vinden van zowel horeca als detailhandel. Aan de oostrand van de 'oude stad' ligt het planmatige winkelgebied De Boreel. Hier zijn met name grootschalige winkels (> 800 m² wvo) in de niet-dagelijkse sector (o.a. Bristol en Bever) en een Jumbo-supermarkt (ruim 2.600 m² wvo) gevestigd. Daarnaast zijn hier verschillende andere publiekstrekkingen te vinden, zoals een bioscoop, casino en grootschalige horeca (wereldkeuken). Anders dan bij de stadsdeelverzorgende centra Keizerslanden en Flora Colmschate geldt hier betaald parkeren (parkeergarage).

Beoordeling huidige situatie Oost incl. Boreel

Thema	Oordeel
Supermarktaanbod	+
Overige publiekstrekkingen	++
Branchemix	+
Leegstand	-
Verzorgingsgebied / concurrentiepositie	+
Bezoekgemak	+

Hart centrumgebied

Het hart van het centrumgebied van Deventer wordt gekenmerkt door smalle, historische straatjes en het grote (horeca)plein de Brink. Het centrum is op de voetganger gericht, met meerdere parkeerterreinen/-garages rondom de oude stad. De twee kleine supermarkten (mandjeswinkels), Albert Heijn (380 m² wvo) en Spar (280 m² wvo), zijn beide goed ingepast in de hoofdwinkelstraat. Verder zijn in het centrum verschillende overige dagelijkse winkels te vinden (o.a. versspecialzaken). In de hoofdwinkelstraten (Korte B en Lange B) zijn landelijke ketens gevestigd, waaronder Hema, H&M en Scapino. In het 'dwaalmilieu' en de aanloopstraten zijn met name zelfstandige ondernemers, met een divers aanbod aan winkels, horeca en ambachten, maar ook leegstand te vinden.

Beoordeling huidige situatie centrumgebied

Thema	Oordeel
Supermarktaanbod	+/-
Overige publiekstrekkingen	++
Branchemix	++
Leegstand	-
Verzorgingsgebied / concurrentiepositie	+
Bezoekgemak	+/-

West incl. Broederenplein

Ten westen van het centrumgebied wordt meer gewoond en zijn minder winkels of andere publieke voorzieningen te vinden. De toegankelijkheid voor auto's is hier groter dan in het centrale deel dat overwegend verblijfsgebied is. Op het Broederenplein, op korte afstand van de hoofdwinkelstraten, is supermarkt Dirk gevestigd (1.050 m² wvo), met daarnaast textieldiscounter Kik en een kapper. Om de hoek ligt biologische supermarkt Ekoplaza (390 m² wvo). Het aanbod in dit deel van de stad is met name op de inwoner van de binnenstad gericht en minder op dagjesmensen of winkelend publiek. Overige publiekstrekkingen zijn bijvoorbeeld de bibliotheek en het theater/muziekpodium Burgerweeshuis.

Beoordeling huidige situatie West incl. Br.plein

Thema	Oordeel
Supermarktaanbod	+
Overige publiekstrekkingen	+
Branchemix	++
Leegstand	-
Verzorgingsgebied / concurrentiepositie	+
Bezoekgemak	+



4 Advies

4.1 Uitgangspunten

- **Geen marktruimte voor toevoeging:** Op basis van de huidige verwachtingen is er sprake van overaanbod, ook in de toekomst (zie paragraaf 2.3 en bijlage A). Dat wil zeggen dat de marktruimte voor netto toevoeging van supermarktaanbod in het stedelijk gebied van Deventer ontbreekt. Dat is een reden om in eerste instantie terughoudend om te gaan met initiatieven die per saldo supermarktaanbod toevoegen. Dit heeft de gemeente tot nu toe dan ook gedaan. De precieze ontwikkeling van de boodschappensector op de lange termijn (10+ jaar) is onzeker en zal blijvend moeten worden gemonitord.
- **Ambitie spreiding onder druk:** De analyse van de supermarktstructuur laat zien dat deze op verschillende aspecten niet optimaal dan wel niet toekomstbestendig is (zie paragraaf 3.1). De beperkte maat van veel bestaande supermarkten zorgt, gezien de nabijheid van ander supermarktaanbod, voor een kwetsbare positie (zwakke concurrentiepositie). De ambitie is wel om de fijnmazigheid van de structuur te behouden (voorzieningen op pantoffelafstand). Het toestaan van uitbreiding op alle locaties is echter gezien de ontbrekende marktruimte (overaanbod is niet toekomstbestendig) ook geen duurzaam antwoord,.

- **Kansen optimalisatie oude stad:** De grootste dynamiek, knelpunten en dus kansen om de structuur te verbeteren, zitten in het centrale deel van Deventer, ofwel de 'oude stad'. In het stedelijk weefsel van de oude stad wordt grootschalig ingegrepen, met woonontwikkelingen (zie paragraaf 1.4). Het ligt voor de hand om daarin direct een stap te maken naar een toekomstbestendige boodschappenstructuur.
- **Positie binnenstad boodschappen:** De dichtheid van supermarkten rond de binnenstad is erg hoog, maar de sterkste supermarktlocaties zijn Keizerslanden en Flora, buiten de binnenstad. Vanuit de ambities voor een relevante binnenstad voor alle inwoners van Deventer en de bepalende rol van supermarkten in het lokale koopgedrag kan een sterkere boodschappenfunctie voor de binnenstad worden overwogen.
- **Nieuwe woongebieden:** In sommige gebieden wordt op termijn een grote toename van het aantal inwoners verwacht (o.a. Centrumschil). Er ontstaan hiermee (o.b.v. aantallen woningen) echter bij lange na geen verzorgingsgebieden die groot genoeg zijn voor een eigen supermarktvoorziening. Daarvoor is toch al snel een zelfstandig verzorgingsgebied van circa 5.000 inwoners noodzakelijk (zie bijlage B).



Fijnmazige structuur: meerdere supermarkten op korte afstand tot de binnenstad



Kans voor versterking binnenstad: nabijgelegen groei van woon-/werkgebied en stadscampus

4.2 Spreiden vs. concentreren

Bij het bepalen van de gewenste supermarktstructuur voor Deventer moet een balans gevonden worden tussen het spreiden van lokaalverzorgende locaties (leefbaarheid in de buurt, nabijheid) en het concentreren van aanbod op bovenbuurtse locaties (synergie, divers en compleet aanbod, levendigheid). In deze paragraaf worden de mogelijke keuzerichtingen verkend, waarna DTNP in 4.3 haar advies geeft over de toekomstige structuur.

Richting 1: Spreiding bestendig maken

- Locaties op erg korte afstand van elkaar (met overlappende verzorgingsgebieden) samenvoegen op een locatie centraal in een verzorgingsgebied.
- Buurtverzorgende locaties met twee kleine supermarkten herontwikkelen tot één centraal gelegen modern buurt-/wijkcentrum, met een supermarkt van om en nabij 1.200 tot 1.400 m² wvo.
- Op wenselijke bestaande locaties in de buurtstructuur (genoeg inwoners) de kleine supermarkten (< 1.000 m² wvo) laten uitbreiden naar circa 1.200 m² wvo (belangrijk voor behoud fijnmazige structuur).
- Voor supermarkten met een beoogde buurtverzorgende functie een locatie langs

doorgaande wegen zo veel mogelijk voorkomen (deze krijgen sneller een bovenlokale functie).

- Qua aanbod en locaties inspelen op behoeften bij de verschillende doelgroepen die in en om het centrum aanwezig zijn. Het centrum en omgeving (incl. stukken bedrijventerrein) is naast het publieke hart ook een steeds belangrijker woon- en werkgebied aan het worden.

Richting 2: Concentreren

- Grotere bovenlokaal functionerende locaties verder versterken en bewust zijn van het risico dat buurtverzorgende supermarktlocaties mogelijk zullen worden verdrongen. Denk bijvoorbeeld aan een derde supermarkt op Keizerslanden of Flora Colmschate.
- De binnenstad is de hoofdwinkel- en ontmoetingslocatie van de gemeente. Het concentreren van zoveel mogelijk grote publiekstrekkende functies in dit gebied is belangrijk om relevant te blijven en leegstand te voorkomen. Een supermarkt is in dat perspectief een stabiele trekker voor de langere termijn. Een tweede supermarkt op De Boreel zou de binnenstad in de totale boodschappenstructuur weer op een met Keizerslanden en Flora Colmschate (twee

grote supermarkten) vergelijkbaar niveau zetten, al zal het bezoekegemak altijd iets minder blijven (betaalde parkeergarage). Wel wordt de dichtheid van supermarktaanbod rond de binnenstad dan erg hoog, met verdringing van supermarktlocatie De Beestenmarkt als waarschijnlijk gevolg.

Richting 3: Status quo

- Een derde denkrichting kan zijn geen enkele ontwikkeling toe te laten om de huidige situatie tenminste voorlopig in stand te houden. De bestaande goede spreiding van supermarkten zal dan op de korte termijn intact blijven.
- Het risico ontstaat dat zwakke locaties op lange termijn zullen wegvallen en dit (alsnog) tot nieuwe leegstand zal leiden.
- Vasthouden aan het bestaande beleidsmatige profiel voor De Boreel (grootschalige non-food), met het risico dat het draagvlak voor dergelijke niet-dagelijkse winkels afneemt en hier (meer) leegstand ontstaat.
- Omdat er wel woningbouwontwikkelingen zijn, sluit de status quo van het aanbod binnen een paar jaar niet meer aan bij deze dynamiek aan de vraagzijde (meer of juist minder inwoners in een wijk).

4.3 Advies toekomstige structuur

DTNP ziet op basis van voorgaande analyse en beleidsambities de volgende supermarktstructuur als leidraad het beste passen in de toekomstige ontwikkeling van het stedelijk gebied van Deventer (zie kaart pagina 29). In de voorgestelde supermarktstructuur wordt het optimum tussen de richtingen 1 en 2 gezocht (zie pagina 26), om een balans te vinden tussen spreiden en concentreren van het supermarktaanbod in het gebied. De geadviseerde toekomstige basisstructuur bestaat uit:

- **Drie bovenwijkse centra met 2 moderne supermarkten:** Keizerslanden, Flora Colmschate en De Boreel.
- **Twee wijkcentra met 2 moderne wijksupermarkten:** Vijfhoek en Zandweerd (zoekgebied: mogelijkheid om één centrale locatie in de wijk te realiseren).
- **Vijf buurtcentra met 1 moderne wijksupermarkt:** Zwaluwenburg, Deltaplein, Voorstad/Beestenmarkt (zoekgebied: mogelijkheid voor meer centrale ligging in de Voorstad), Broederenplein en Borgele.
- **Drie doelgroeplocaties met mandjeswinkels:** Stationsgebied, entreegebied centrum (Korte B/Brink/Keizerstraat) en Boxbergerweg.

Hierbij hanteren we de volgende maatvoering als passend handvat in de context van het stedelijk gebied van Deventer:

- Grote, bovenlokale supermarkten in bovenwijkse centra zijn 1.500 m² wvo of groter*.
- Moderne wijksupermarkten zijn tussen de 1.000 en 1.500 m² wvo.
- Mandjeswinkels zijn maximaal 500 m² wvo.

Voor niet genoemde supermarkten en -locaties geldt dat ze geen noodzakelijk onderdeel zijn in de gewenste ruimtelijke detailhandelsstructuur. Deze aanbieders kunnen vanzelfsprekend wel binnen de planologische mogelijkheden hun activiteiten voortzetten.

Perspectief voor specifieke (her)ontwikkelingen

De meeste winkelgebieden passen qua aard en omvang van het aanbod reeds in de geschetste toekomstige structuur. In het vervolg van deze paragraaf wordt ingegaan op de locaties waar voor de toekomst ontwikkelingen gewenst zijn.

De Boreel

De Boreel is op dit moment dé aangewezen locatie voor grootschalige non-foodwinkels. In de voorgestelde supermarktstructuur wordt De Boreel echter op het niveau van de bovenwijkse

* Discountsupermarkten kunnen met een kleiner oppervlak bovenlokaal functioneren.

centra gepositioneerd, met ruimte voor twee (ruime) supermarkten**. Deze typering past (intussen) beter bij de veranderende profilering/positie van De Boreel: van een clusterlocatie voor grootschalige detailhandel en een leisurefunctie, naar een hoogdynamisch stuk van het stadscentrum. Ten oosten van De Boreel wordt er nu namelijk veel meer gewerkt en gewoond dan vroeger. De Boreel vormt daarmee een steeds belangrijkere verbinding tussen dit woon-/werkgebied (stadscampus, bedrijventerrein, woningbouw) en de binnenstad. Door het uitbreiden van de boodschappenfunctie wordt de bovenwijkse aantrekkingskracht van de Boreel bestendig en de toekomstige omwonende, student en werkende beter bediend.

Gelet op de marktruimte (overaanbod) in de gemeente, adviseert DTNP wel om voorwaarden op te nemen voor de uitbreiding van het supermarktaanbod op deze locatie. Ten eerste dient het om een verplaatsing van een bestaande supermarkt elders uit de stad te gaan. Zo wordt vermeden dat er onnodig veel winkelmeters in de gemeente worden toegevoegd.

Daarnaast gaat de voorkeur uit naar een supermarkt uit een ander, aanvullend segment (discountsupermarkt). Een bijkomend voordeel van deze

** In het betreffende bestemmingsplan (Boreel) is reeds een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor de maximale totale bedrijfsvloeroppervlakte van 3.500 m² in de branche supermarkt.

voorwaarde is dat een discountsupermarkt ook met een iets kleiner winkelvloeroppervlak (advies: maximaal 1.500 m² wvo) goed kan functioneren naast een servicesupermarkt. Voor een servicesupermarkt zou dit niet gelden en zou een grootschalige uitbreiding nodig zijn (tot minstens 2.000 m² wvo). Dit is gezien het overaanbod in de gemeente zeer ongewenst, zie ook de volgende paragraaf.

Vijfhoek

Winkelcentrum De Vijfhoek heeft nu een onbalans in het winkelaanbod, met een Aldi van krap 700 m² wvo. Een vergroting van Aldi op deze locatie zou, gezien de locatie en verzorgingspositie van de Vijfhoek (nauwelijks overlap met andere verzorgingsgebieden), een wenselijke ontwikkeling zijn. Het advies aan de gemeente is dan ook om samen met eigenaren en Aldi te werken aan een herontwikkelplan voor de Vijfhoek, om de positie en toekomstbestendigheid van dit wijkwinkelcentrum te verbeteren. Een goed ingepaste Aldi met een moderne maat is de inzet.

Borgele

Het winkelcentrum Borgele functioneert zeer lokaal, namelijk in eerste plaats voor de omliggende buurten Borgele en Platvoet. Echter zijn hier twee supermarkten van ±1.000 m² wvo

gevestigd. Kijkend naar de locatie (op korte afstand van Keizerslanden en supermarktaanbod in Zandweerd) en het verzorgingsgebied (beperkt aantal inwoners) zou dit winkelcentrum ook met één supermarkt kunnen volstaan.

Zandweerd

De Zandweerd staat op de kaart als zoekgebied voor een wijkcentrum (zie kaart pagina 29). De huidige winkellocaties in de wijk de Zandweerd (Zamenhofplein en Pieter de Hooghstraat) zijn geen van beide aantrekkelijke, samenhangende boodschappencentra. Vanwege de korte afstand tussen de twee gebieden zitten ze bovendien elkaars verzorgingsfunctie in de weg. De wijk biedt voldoende draagvlak om op termijn, op een centrale locatie in de wijk, een mooi centrumgebied (wijkcentrum) te ontwikkelen met twee moderne supermarkten.

Voorstad/Beestenmarkt

Ook de Voorstad/Beestenmarkt staat op de kaart als zoekgebied, in dit geval voor een buurtcentrum. In de analyse (p. 16 en 20) is geconstateerd dat het winkelgebied Beestenmarkt niet centraal in de wijk ligt en er een overlap is met de verzorgingsgebieden van het aanbod in de binnenstad en De Boreel (zie kaart p. 17). Goed beschouwd is er nu een supermarkt te veel.



Jumbo en overig aanbod Zamenhofplein - met Albert Heijn aan de overkant

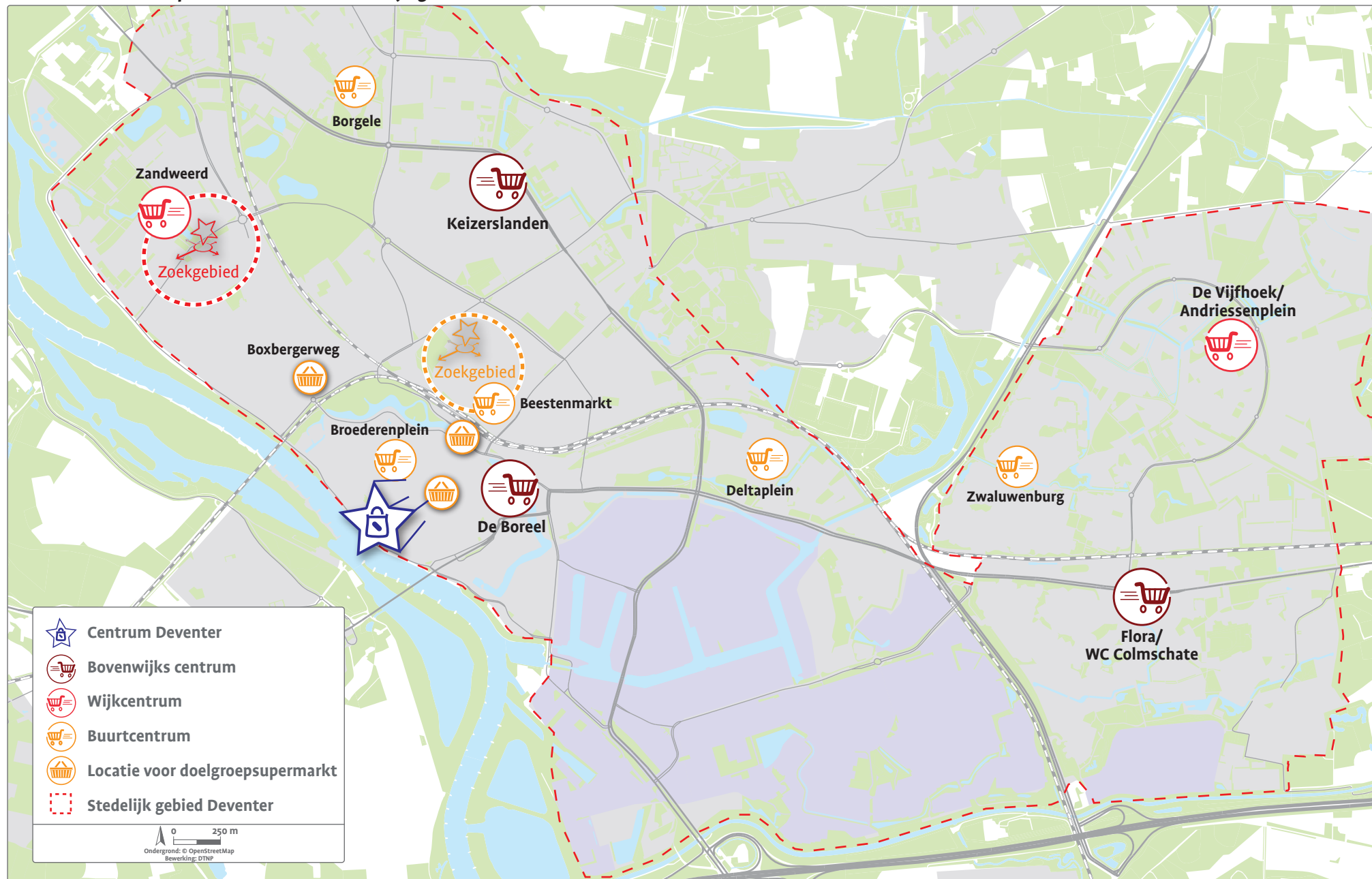


Beestenmarkt op korte afstand van de binnenstad



Lopend vanaf Hogeschool Saxion naar de Boreel

Advies DTNP over supermarktstructuur stedelijk gebied Deventer.



Uitgangspunt is dat ook voor de toekomst (rekening houdend met geplande woningbouw) het zeer gewenst is om in de wijk Voorstad een boodschappenvoorziening te behouden. Een wijkverzorgende supermarkt is hierbij de basis. Deze kan aangevuld worden met een pakket aan wijkverzorgende functies, zoals de reeds bestaande sportschool. Idealiter ligt deze boodschappenvoorziening op een meer centrale locatie dan de huidige locatie van De Beestenmarkt. Of een dergelijke ontwikkeling mogelijk is, hangt onder andere af van de uitwerking van de woningbouwplannen in het gebied, van initiatieven van eigenaren en van de supermarktorganisaties. Het advies is dan ook om alert te zijn op kansen en mogelijkheden voor een dergelijke ontwikkeling.

Ontwikkelkader korte/ lange termijn

Korte/middellange termijn: 2025 - 2030

Op de korte termijn kan een tweede supermarkt in De Boreel gerealiseerd worden en kunnen ontwikkelplannen voor De Vijfhoek opnieuw/verder verkend worden. In deze winkelgebieden liggen kansen voor het gericht uitbreiden van het supermarktaanbod, zodat de gewenste positie in de supermarktstructuur bereikt kan worden.

Ontwikkelingen in de zoekgebieden Zandweerd en in de Voorstad/Beestenmarkt (zie kaart p. 29)

zijn ontwikkelingen van een iets langere adem, maar mogelijk kan hier op kortere termijn al wel iets gebeuren/in gang worden gezet (o.a. verplaatsingsmogelijkheid discounter naar De Boreel). Of hier concrete plannen gemaakt kunnen worden, hangt onder andere af van de uitwerking van woningbouwplannen in het gebied, de eigenaren en de supermarktorganisaties.

De ROTO Smeets-locatie maakt geen deel uit van de gewenste supermarktstructuur. De komende jaren neemt het inwonertal hier maar beperkt toe, waardoor er te weinig draagvlak en aanleiding is om er, op korte afstand van De Boreel en de binnenstad, voorzieningen te realiseren. Sterker nog, het is zeer ongewenst om hier supermarktontwikkelingen toe te staan, aangezien dit afbreuk zou doen aan de gewenste structuur.

Lange termijn: 2035

Op de langere termijn ontstaat mogelijk de behoefte aan een kleinschalige dagelijkse winkelvoorziening ten zuidoosten van de binnenstad (ROTO). Dit kan een bakker, groentezaak of andere verswinkel zijn, maar geen supermarkt. De uiteindelijke verschijningsvorm en wenselijkheid hiervan is tegen die tijd af te wegen.

4.4 Verwachte impact initiatieven

In paragraaf 4.3 wordt het advies van DTNP gegeven voor de wenselijke toekomstige supermarktstructuur van de gemeente Deventer. Deze paragraaf (4.4) gaat in op de effecten en wenselijkheid van het al dan niet meewerken aan (een combinatie van) de drie initiatieven. De initiatieven worden daarmee beoordeeld vanuit het grotere geheel (gewenste supermarktstructuur en ontwikkelkader op korte en lange termijn).

Ontwikkeling tweede supermarkt De Boreel

Door het toevoegen van een tweede supermarkt kan de bovenlokale positie van De Boreel versterkt worden en sluit uitbreiding van het boodschappenaanbod aan op het groeiende draagvlak in de centrumschil. Een dergelijke ontwikkeling past daarmee bij de wijzigende functie en positie van De Boreel en is een logische aanvulling op het bestaande groot-schalige winkelprofiel.

Met deze ontwikkeling wordt bewust vastgehouden aan de norm om hier de grootschaligheid van winkels te bewaken en kleinschalige functies uit te sluiten (die horen in de binnenstad). In het betreffende bestemmingsplan is reeds een

afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor de maximale totale omvang (3.500 m²) van bedrijfsvloeroppervlakte in de branche supermarkt.

Wel adviseert DTNP om enkele voorwaarden te stellen aan de vestiging van een tweede supermarkt, omdat er anders een ongewenste ontwikkeling kan ontstaan, onder andere gezien het overaanbod van supermarkten in de gemeente. Een versterking van het winkelgebied is gewenst, maar dan wel door een reeds bestaande supermarkt uit de gemeente te verplaatsen naar De Boreel. Hiermee wordt het overige aanbod niet nog meer onder druk gezet. Bij sterke voorkeur gaat het hier om een supermarkt in een ander segment dan de reeds gevestigde servicesupermarkt, zodat het supermarktmarktaanbod aangevuld en het winkelgebied optimaal versterkt kan worden. Nieuwvestiging of een grootschalige uitbreiding bij verplaatsing is niet gewenst*. Verplaatsing van een prijsvriendelijke/discountformule met

* Een verplaatsing van een van de servicesupermarkten, bijvoorbeeld Albert Heijn uit de binnenstad, ligt daarbij niet voor de hand. Op De Boreel is reeds een servicesupermarkt (Jumbo) van zeer ruime omvang gevestigd. Daarnaast heeft een servicesupermarkt een groter winkelvloeroppervlak nodig om te kunnen concurreren met Jumbo dan een discounter, waardoor ongewenst veel winkelmeters zouden moeten worden toegevoegd.

een mogelijke uitbreiding tot maximaal 1.500 m² vwo ligt het meest voor de hand, mogelijk uit één van de genoemde zoekgebieden Zandweerd of Voorstad/Beestenmarkt of uit het buurtsteunpunt Borgele (zie pagina 29). Op dit moment is in deze winkelgebieden meer supermarkt-aanbod gevestigd dan nodig om de gewenste functie en positie te vervullen.

In voorgaand onderzoek** was het behoud van de bestaande winkelstructuur een door de gemeente meegegeven uitgangspunt (onderdeel toetsingskader). Vanuit het in stand houden van de bestaande structuur beoordeelde DTNP de ontwikkeling van een tweede supermarkt op De Boreel niet als 'logisch of nodig', aangezien dit een verschuiving van de posities tussen winkelgebieden met zich mee zou brengen. Dit zou met name effect hebben op het functioneren van het supermarkt-aanbod op de Beestenmarkt (een vergelijkbare, autogegerichte boodschappenlocatie aan de rand van de binnenstad).

Ditmaal is DTNP gevraagd of er aanleiding is de detailhandelsstructuur zelf te heroverwegen (geen uitgangspunt, maar onderdeel van de vraag). Resultaat is een herpositionering van

** DTNP, Second opinion tweede supermarkt Boreel Deventer, 2021.

zowel de Beestenmarkt als de Boreel. De Beestenmarkt is nu getypeerd als buurtcentrum die ook met één supermarkt voldoet aan het draagvlak in de wijk Voorstad. De Boreel is intussen juist geschikt als centrum voor een uitgebreider supermarkt-aanbod, aangezien het draagvlak in de omgeving (m.n. ten oosten van de binnenstad) inmiddels groter is en in de toekomst nog zal groeien (meer inwoners, meer werkenden en meer studenten).

Realisatie nieuw concept Aldi

Aldi zou graag haar nieuwe concept ergens in Deventer willen realiseren. Dat is binnen de huidige vestigingen niet mogelijk (te klein). Daarbij gaat de voorkeur van Aldi uit naar een vestiging in een bestaand centrum zoals Keizerslanden. Vanuit het grotere geheel komt echter De Boreel als wenselijke locatie-optie naar voren. Met een discountsupermarkt van moderne omvang zou De Boreel als bovenwijkse supermarktenlocatie versterkt kunnen worden (zie hiervoor). Verplaatsing van de Beestenmarkt-vestiging ligt hierbij als optie voor de hand.

DTNP ziet aanleiding om de bestaande Aldi-vestiging binnen dit winkelgebied te laten uitbreiden en moderniseren. We adviseren Aldi om met gemeente en eigenaren in gesprek te

blijven over een mogelijke optimalisatie van de bestaande Aldi binnen dit winkelgebied. Gelet op het maatschappelijke belang van een compleet wijkverzorgend centrum voor inwoners ligt hier ook een opdracht voor de gemeente om actief met Aldi en de eigenaren van Vijfhoek mee te denken over (gedeeltelijke) herontwikkeling.

Andere winkelgebieden, waaronder Keizerslanden, zijn reeds optimaal gepositioneerd binnen de gewenste structuur, met een (supermarkt)aanbod passend bij de verzorgingspositie. Versterking van een ander stads-, wijk- of buurtcentrum met een Aldi-supermarkt is dan ook ongewenst. Daarmee zou immers de aantrekkingskracht van het betreffende winkelgebied substantieel worden versterkt, waardoor het zijn verzorgingspositie overstijgt. Hierdoor komt het functioneren van nabijgelegen (kleine) boodschappenlocaties onder druk te staan en daarmee ook de fijnmazige winkelstructuur (pantoffelafstand kan niet worden gegarandeerd). Als bijvoorbeeld Keizerslanden versterkt zou worden, wordt de concurrentiepositie van de supermarkten in Schalkhaar en Borgele verzwakt en daarmee ontstaat het risico dat hier winkelaanbod weg valt.

Realisatie foodmarkt ROTO Smeets locatie

VSE wil op de ROTO Smeets-locatie in het industriële erfgoed een foodcourt met foodmarkt realiseren. De ontwikkeling van een groot-schalig versmarkt-/foodmarktconcept legt een ongewenst grote omzetclaim op omliggende wijken. Een dergelijk concept heeft namelijk een bovenwijkse aantrekkingskracht nodig om te kunnen functioneren. Het draagvlak is, nu en ook na de geplande woningbouwontwikkelingen in het gebied, veel te beperkt. Een (grootschalig) foodconcept op de ROTO Smeets-locatie gaat ten koste van het functioneren van omliggende locaties (o.a. Boreel/binnenstadlocaties en Deltaplein) en zorgt daarmee voor een onbalans van de supermarktstructuur in de stad. De mogelijkheid voor een kleinschalige dagelijkse winkelfunctie op deze locatie kan op langere termijn worden heroverwogen.

DTNP adviseert over vijf jaar opnieuw te beoordelen of en welk kleinschalige dagelijkse winkelprogramma op basis van de dan actuele situatie en trends in de markt op deze locatie wenselijk is. Hierbij wordt gedacht aan één of meerdere verswinkels, zoals een bakker of een groentezaak. Een supermarkt(concept) is hier ook in de toekomst niet gewenst.



Bijlagen

Bijlage A: Marktruimteberekening supermarkten

Voor het in beeld krijgen van de kwantitatieve behoefte aan winkels in de supermarktsector in de kern Deventer (stedelijk Deventer) is een distributieplanologische berekening gemaakt. Deze kwantitatieve analyse van vraag en aanbod maken we op basis van bestaande onderzoeksgegevens, kengedaten en ervaringscijfers. De resultaten van de berekening zijn een indicatie van de marktruimte.

De vraagzijde wordt bepaald door de winkelomzet per hoofd, de omvang van het verzorgingsgebied (aantal inwoners, nu en in de toekomst*), de mate waarin het omzetpotentieel uit het primaire verzorgingsgebied terecht komt in Deventer (koopkrachtbinding) en de mate waarin omzet van elders toevloeit (koopkrachttoevoeiing). Aan de aanbodzijde spelen de omvang (m² vwo) en de benodigde winkelomzet per m² vwo (vloerproductiviteit) een rol.

Bestedingen per hoofd

In distributieve berekeningen wordt uitgegaan van de landelijk gemiddelde omzet per hoofd van de bevolking per jaar. In Nederland is de gemiddelde winkelomzet in de supermarktsector per hoofd van de bevolking per jaar gemiddeld € 2.071 (excl. btw en internetuitgaven). Omdat het gemiddelde inkomen per inwoner van de gemeente Deventer circa 6% lager ligt dan gemiddeld in Nederland wordt er met een lagere winkelomzet gerekend. Voor supermarkten (dagelijks aanbod) is het gebruikelijk het omzetcijfer per hoofd te corrigeren met tweevijfde van het percentage dat het inkomen afwijkt van het Nederlands gemiddelde. Voor de gemeente Deventer gaan we dus uit van de volgende winkelomzet per hoofd:

- € 2.019 (excl. btw) ($€ 2.071 - (0,4 \times 6\% \times € 2.071)$)

* Gemeente Deventer (2021), raadsbesluit 'Routekaart Wonen & Voorzieningen' 22 december jl.

Omdat we ook een berekening maken voor de toekomstige situatie, houden we voor 2030 rekening met de invloed van een hoger marktaandeel internet (meer online aankopen). We schatten dit in de dagelijkse sector (incl. supermarkten) voor 2025 in op circa 7,5%. Voor 2030 houden we rekening met een marge van 10 à 15%.

Koopkrachtbinding

De gehanteerde koopkrachtbinding voor de kern Deventer is gebaseerd op de beschikbare koopstromengegevens. De meest recente koopstromengegevens voor Deventer komen voort uit het Koopstromenonderzoek Oost Nederland uit 2019**.

De koopkrachtbinding in de dagelijkse sector (incl. supermarkten) in de kern Deventer is 95%** . Dit houdt in dat van elke euro die door inwoners van de kern Deventer wordt uitgegeven in dagelijkse winkels (levensmiddelen, drogisterijen, etc.) circa € 0,95 terecht komt bij de dagelijkse winkels (voornamelijk supermarkten) in de eigen kern.

Koopkrachttoevoeiing

Naast inwoners van de eigen kern doen ook inwoners van buiten stedelijk Deventer en buiten de gemeente hun dagelijkse aankopen in de kern Deventer. Uit het Koopstromenonderzoek blijkt dat 13% van de bestedingen in de dagelijkse sector in de kern Deventer van buiten de kern komt.

Vloerproductiviteit

In Nederland bedraagt de gemiddelde besteding per m² in de supermarktsector gemiddeld € 8.078 (excl. btw).

** I&O Research

Conclusie

De kwantitatieve marktruimteberekening voor de supermarktsector in het stedelijk gebied van Deventer (zie tabel hieronder) wijst op meer aanbod dan vraag, ook met de te verwachten (forse) bevolkingsgroei. De aanhoudende groei van online boodschappen doen heeft een dempend effect op de fysieke bestedingen in supermarkten. Het advies is om aan eventuele uitbreiding van het aanbod duidelijke voorwaarden te stellen, zodat alsnog een toekomstbestendige supermarktstructuur behouden kan blijven.

Indicatieve marktruimteberekening voor de kern Deventer in 2022, 2025 en 2030*

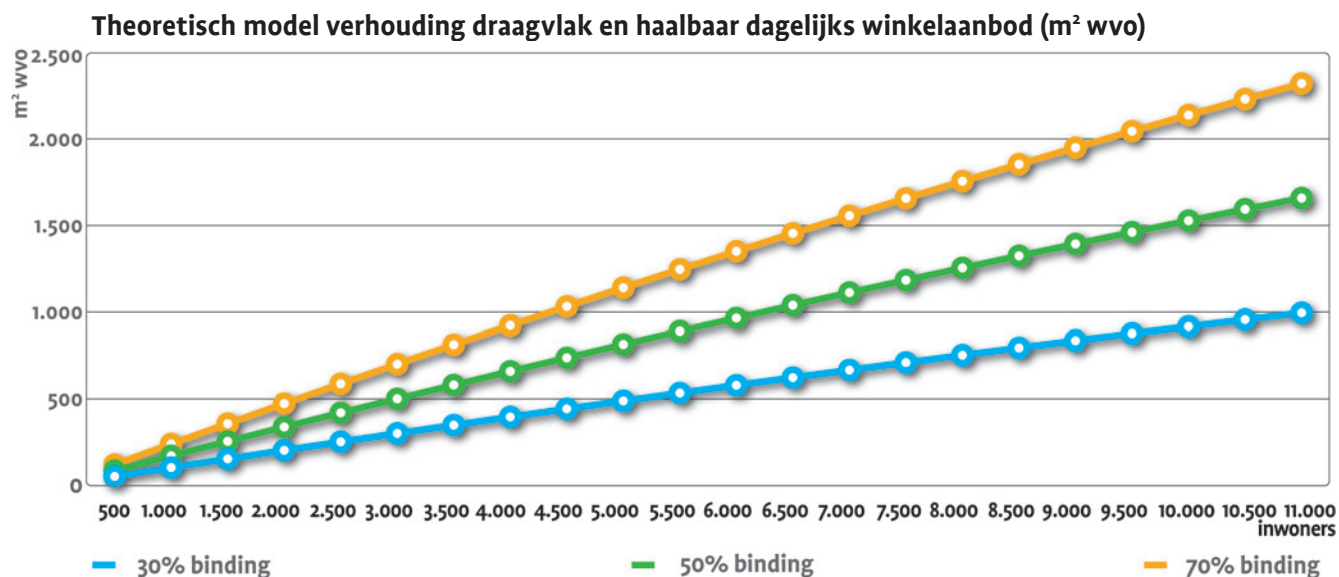
		Kern Deventer		
		2022	2025	2030
a	Aantal inwoners in verzorgingsgebied (stedelijk gebied Deventer)	82.585	87.700	90.900
b	Winkelomzet per hoofd (excl. btw en internet), gecorrigeerd voor gemiddeld inkomen	€ 2.019	€ 1.945	€ 1.893 à € 1.788
c	Koopkrachtbinding	95%	95%	95%
d	Verwachte winkelomzet verzorgingsgebied (excl. btw) $a * b * c$	€ 158.4 mln	€ 162.1 mln	€ 163.4 à 154.4 mln
e	Aandeel vreemde koopkracht/koopkrachttoevloeiing	13%	13%	13%
f	Totale winkelomzet (excl. btw) $d / (1 - e)$	€ 182.1 mln	€ 186.3 mln	€ 187.9 à 177.4 mln
g	Gemiddelde winkelomzet per m ² wvo (excl. btw)	€ 8.078	€ 8.078	€ 8.078
h	Potentieel winkelaanbod in m ² wvo f / g	ca. 22.540	ca. 23.060	ca. 23.360 à 21.960
i	Huidig winkelaanbod in m ² wvo	ca. 24.770	ca. 24.770	ca. 24.770
j	Huidige winkelomzet per m ² wvo (excl. btw) f / i	€ 7.349	€ 7.520	€ 7.583 à € 7.162
k	Indicatie uitbreidingsruimte in m ² wvo $h - i$	ca. -2.240	ca. -1.710	ca. -1.520 à -2.810

* Voor een toelichting op de achtergronden van deze berekening verwijzen we naar de publicatie van Retail Insiders (2019), 'Omzetkengetallen 2018 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek'.

Bijlage B: Relatie groeiend draagvlak en haalbaar winkelaanbod

De mate waarin een bepaald inwonertal voldoende 'draagvlak' vormt voor een bepaalde hoeveelheid dagelijks winkelaanbod is afhankelijk van de koopkrachtbinding. De binding kan laag zijn, bijvoorbeeld wanneer er sterk boodschappenaanbod in de nabijheid is, of hoog, bijvoorbeeld als de wijk geïsoleerd ligt. Ook heeft de ligging van het aanbod in de buurt/wijk invloed (wel of niet centraal/makkelijk bereikbaar en wel of geen concentratie in één centrum). Dit kan ook over tijd veranderen: zo is de binding logischerwijs lager met een beperkt (tijdelijk) aanbod dan wanneer er een compleet centrum is opgeleverd. Aannemelijk is dat de binding (als er eenmaal enig aanbod is) ergens tussen de 30% en maximaal 70% zal liggen (uitgaande van een wijkverzorgend aanbod).

- Met het verstrijken van de jaren (meer inwoners) wordt het drukkende effect van meer online bestedingen op de fysieke omzet naar verwachting geleidelijk groter. Dit dempende effect is verwerkt in onderstaande figuur. Uitgangspunt voor dit model: circa 15% online in 2040 (verre onderkant bandbreedte).
- In dit theoretische model zijn geen bestedingen uit toevloeiing berekend. Dit model gaat puur uit van de 'eigen inwoners' in een gebied.





Droogh Trommelen en Partners (DTNP) - Adviseurs voor Ruimte en Strategie
Graafseweg 109, 6512 BS Nijmegen | T 024 - 379 20 83 | E info@dtnp.nl | W www.dtnp.nl



Linkjes als bijlage voor RM bouwstenen horeca en detailhandel.

September 2024

Link RM:

- Raadsmededeling evaluatie horecabeleid (2021):
<https://deventer.notubiz.nl/document/9935940/1/2021-03-25%20188%20Raadsmededeling%20Evaluatie%20Horecabeleid>
- + bijbehorende Rapportage evaluatie horecabeleid 2016-2020
https://deventer.notubiz.nl/document/9935942/1/2021-03-25_188_Rapportage_evaluatie_horecabeleid_2016_-_2020
- Raadsmededeling Evaluatie Visie op de detailhandelsstructuur 2015-2020 (2023)
[1 \(raadsinformatie.nl\)](1_(raadsinformatie.nl))
- + Document Evaluatie Visie op de detailhandelsstructuur 2015-2020 (2023)
[1 \(raadsinformatie.nl\)](1_(raadsinformatie.nl))

Link websites:

- *Koopstromenonderzoek Oost-NL 2023, factsheet Deventer (2024):*
[KSO2023-factsheet Deventer.pdf \(koopstromen.nl\)](KSO2023-factsheet_Deventer.pdf_(koopstromen.nl))
- *Koopstromenonderzoek Oost-NL 2023, Factsheets gespecificeerd per winkelgebied (onder Provincie Overijssel > Gemeente Deventer):*
[Factsheets – Koopstromen](Factsheets_-_Koopstromen)

NOTITIE BOUWSTENEN HORECA EN DETAILHANDEL/OMGEVINGSVISIE

Deze notitie is als volgt opgebouwd:

	Pagina
Inleiding	2
Hoofdstuk 1: Algemene Bouwstenen Horeca en Detailhandel	3
Hoofdstuk 2: Bouwstenen Horeca	6
Hoofdstuk 3: Bouwstenen Detailhandel	10
Bouwstenen Horeca en Detailhandel per gebied	
Hoofdstuk 4: Binnenstad	17
Hoofdstuk 5: Centrumschil	22
Hoofdstuk 6: Vooroorlogse wijken	24
Hoofdstuk 7: Naoorlogse wijken	25
Hoofdstuk 8: Bedrijventerreinen	26
Hoofdstuk 9: Dorpen en Buitengebied	28

Inleiding

De gemeente Deventer werkt doorlopend aan een binnenstad, wijken, dorpen en buitengebied die attractief en leefbaar moeten zijn. Inwoners, bezoekers en ondernemers moeten zich hier thuis voelen. Daarbij is een gevarieerd en goed functionerend voorzieningenaanbod nodig. In dat aanbod spelen horeca en detailhandel een belangrijke rol.

Beide beleidsvelden zijn niet zo lang geleden uitgebreid geëvalueerd, horeca in 2021 en detailhandel in 2022. De raad is hierover met raadsmededelingen op de hoogte gebracht. Aan de evaluatie van het horecabeleid is nog een raadstafel gewijd. Bij beide evaluaties zijn gesprekken gevoerd met vele stakeholders en diverse rapporten geraadpleegd voor de onderbouwing.

Sindsdien zijn er ook nog weer een aantal rapporten opgeleverd. Denk aan Hotelmarktonderzoek (2022), Analyse Supermarktstructuur (2022) en het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2023 (2024). Verder doet de gemeente jaarlijks mee aan de Passantentellingen voor de binnenstad en het Toeristisch Bezoek Steden. Deze rapporten zijn gebruikt bij het opstellen van de bouwstenen.

Voor een marktanalyse van de horeca in onze gemeente is bureau Contrast ingehuurd. Contrast heeft trends en ontwikkelingen in de horecasector geschetst, een kwantitatieve en kwalitatieve analyse uitgevoerd onder de horecabedrijven, het aanbod en de (toekomstige) vraag in beeld gebracht en een richtinggevend ontwikkelkader meegegeven. Ook stelt Contrast een mogelijk nieuwe richting voor van de categorie-indeling van horecabedrijven. Het rapport bevindt zich in de afrondende fase en wordt nagezonden als deze gereed is. Uit het conceptrapport zijn al wel bouwstenen voor de horeca voor deze notitie gehaald.

Uiteraard worden ontwikkelingen op beide beleidsvelden nauwlettend gevolgd. Concluderend stellen wij dat een goed beeld voorhanden is van beide beleidsvelden.

1. Algemene Bouwstenen Horeca en Detailhandel

Hierna vindt u eerst een aantal algemene bouwstenen die zowel gelden voor horeca als detailhandel.

1.1. Voldoende ruimte voor horeca en detailhandel passend bij de groeiambities van Deventer

Toelichting

Zoals bekend heeft de gemeente ambities om met 11.000 woningen te groeien naar 120.000 inwoners in het jaar 2025. Dit betekent dat meer inwoners een beroep gaan doen op de voorzieningen in onze gemeente waaronder detailhandel en horeca. Er ontstaat ruimte om detailhandel en horeca op logische plekken toe te voegen om te voldoen aan de toenemende vraag.

Bij deze ruimte willen we graag een kwalitatieve slag slaan en speelt toegevoegde waarde op het huidige aanbod een rol. Aanbod voor de nieuwe doelgroepen zoals de creatieve stedeling & young professional is hierbij nadrukkelijk in beeld.

1.2. De voorzieningen zijn op pantoffelafstand bereikbaar (compacte stadgedachte)

Toelichting

Voor de dagelijkse boodschappen is nabijheid van de binnenstad of een wijk-, buurt- of dorpscentrum waar deze kunnen worden gekocht een vereiste. Dit geldt ook voor een kopje koffie/thee of een (eenvoudige) maaltijd. Hiervoor moeten inwoners, mede gelet op duurzaamheidsaspecten, geen al te grote afstand voor afleggen. Populair gezegd wordt dit pantoffelafstand genoemd. Op deze afstand dienen genoemde voorzieningen aanwezig te zijn.

Als het gaat om niet dagelijkse artikelen en een gevarieerder aanbod van horeca, dan is het aanvaardbaar dat de afstand hiernaar wat verder is. Door de compacte stad gedachte zijn deze afstanden echter nog te overzien en zijn deze voorzieningen in ieder geval in onze gemeente beschikbaar. Door te kiezen voor een bepaalde opbouw van de horeca- en detailhandelstructuur wordt hieraan zo goed mogelijk voldaan.

1.3. We voorzien in passende horeca en detailhandel in (toekomstige) gebiedsontwikkelingen

Toelichting

Door de eerdergenoemde groeiambities worden er in onze gemeente op allerlei locaties woningen gebouwd. Soms gaat het om kleine aantallen, regelmatig ook om substantiële toevoegingen van woningen. Het is maatwerk per gebiedsontwikkeling om te beoordelen of er horeca en/of detailhandel in de gebiedsontwikkeling nodig is en zo ja, waar en in welke vorm.

Uiteraard speelt de nabijheid van bestaande wijk-, buurt- en dorpscentra een rol bij de afwegingen om al dan niet horeca en/of detailhandel toe te voegen. De extra inwoners kunnen immers ook bijdragen aan een versterking van een bestaand winkelgebied, waarmee de gewenste structuur ook versterkt wordt. Als er sprake is van toevoeging, wordt rekening gehouden met een voldoende en passend aanbod voor de beoogde doelgroep van de nieuwbouwlocatie en die van de nabije omgeving.

Voor elke gebiedsontwikkeling wordt een profiel van het gebied opgesteld waarin de verschillende functies – bijvoorbeeld wonen, werken (o.a. kantoren) en leisure, elkaar moeten versterken, zodat het gebied als geheel optimaal functioneert. Dat profiel geeft richting aan de verschillende voorzieningen die er in gebied nodig zijn, zoals horeca en detailhandel, wat voor invulling van die voorziening daarvoor nodig is en hoe groot die voorziening kan/moet worden.

Voor de details verwijzen we naar de verschillende profielen in de Masterplannen. Voor de profielen van (gemengde) werkgebieden is het rapport Perspectief Ruimte voor Werken en de daarin opgenomen gebiedsbeschrijvingen richtinggevend.

1.4. We stimuleren een gezonde balans tussen “lokale helden” en sterke merketens en filialen

Toelichting

Deventer is trots op zijn/haar lokale helden die geworteld zijn in onze gemeente en die Deventer een uniek, karakteristiek en sfeervol horeca- en detailhandelsaanbod bieden. Dit zijn vaak kleinschalige bedrijven, maar kunnen ook zeker grootschalig zijn. Denk bijvoorbeeld aan volumineuze detailhandel in keukens. Zij bedienen de lokale markt en zijn bereid om te investeren om de toekomst van hun bedrijf in Deventer te bestendigen. Deze bedrijven behouden en faciliteren we graag. Tegelijkertijd moet niet vergeten worden dat het noodzakelijk is dat sterke merken, landelijke ketens en filialen zich (blijven) vestigen in onze gemeente. Zij voorzien immers in een voldoende toestroom van bezoekers aan onze centra en nemen een belangrijk deel van de omzet en werkgelegenheid voor hun rekening. Hierin moet een gezonde balans worden gevonden.

1.5. Deventer kent een sterke organisatiekracht en overlegstructuur die we optimaal benutten

Toelichting

Deventer wordt geroemd om haar sterke organisatiekracht en overlegstructuur. Denk aan het Deventer Economisch Perspectief (DEP), MKB-Deventer, Commissie Horeca, Ambulante handel en Detailhandel (HAD), Koninklijk Horeca Nederland, afdeling Deventer en Binnenstadsmanagement Deventer. Zij zijn belangrijke gesprekspartners en worden uitgenodigd om volwaardig en constructief aan de voorkant mee te denken bij ontwikkelingen op gebied van horeca en detailhandel.

1.6. We stimuleren een aantrekkelijke functiemix

Toelichting

In de bestaande horeca- en detailhandelsstructuur, ook buiten de binnenstad, wordt zoveel mogelijk ruimte geboden aan een gevarieerd aanbod en een mix van verschillende functies. Het zijn niet alleen meer winkels die worden bezocht bij het boodschappen doen. De consument is steeds meer op zoek naar een beleving, ook dicht bij huis. Een mix aan functies, waaronder horeca, draagt hiertoe bij.

De binnenstad gaat hier niet onder lijden, want alleen al qua grootte, en daarmee dus aan mogelijkheden tot een functiemix, is de binnenstad veel groter en diverser dan de andere winkelgebieden. Horecabezoek op lokaal niveau (in de buurt) zal dan ook vooral een plus zijn op horecabezoek waarvoor men naar de binnenstad gaat. Dit kan extra horecabestedingen gedurende de week stimuleren wat goed is voor de Deventer economie. Uiteraard moeten we scherp in de gaten houden dat andere winkelgebieden (waar parkeren veelal gratis is) niet te concurrerend worden voor de binnenstad.

1.7. Bepaalde categorieën horeca en detailhandel sluiten we uit in bepaalde gebieden, maximaliseren we of wijzen we speciale locaties voor aan

Toelichting

Vanwege uitstraling, overlast en/of het risico op ondermijning wordt voor de volgende categorieën onderzocht of we hiervoor mogelijkheden maximaliseren en/of speciale locaties hiervoor aanwijzen:

- Bezorg 'horeca' als enige functie:
Gelet op overlast (denk bijvoorbeeld aan bezorgscooters/-fietsen) is het logisch om deze categorie 'horeca' te vestigen op locaties waar ze weinig overlast kunnen veroorzaken. Qua uitstraling voegen ze immers niets toe aan een winkelgebied. Op de bedrijventerreinen is de bestemming cateringbedrijven ook vaak mogelijk. Daar valt deze categorie onder (als er geen sprake is van afhaal- en zitgelegenheid). Dit is een logischere plek voor dit soort activiteiten;
- Magazijnen voor flitsbezorging (dark stores):
Hoewel de initiële piek achter ons lijkt, onderzoeken we de inpassing van dark stores (magazijnen voor flitsbezorgers) o.a. in de binnenstad. Deze dark stores doen afbreuk aan het functioneren van reguliere winkelstraten en horen daar niet thuis. Een plek aan de randen van de winkelgebieden past beter;
- Fastservice en to-go concepten;
Bij het huidige gebruik van vooral de binnenstad hoort een toename van horeca, waaronder ook fastservice en 'to-go'. De groei van dergelijke concepten in de praktijk is er, maar wildgroei is ongewenst vanuit het ruimtelijk functioneren van de straten. Horeca-to-go (zonder zitgelegenheid) is in de binnenstad in het 'Kernwinkelgebied I' een ondersteunende functie: bezoekers komen primair naar de winkelstraten vanwege winkels, niet vanwege een broodje of snack. De ontwikkeling van deze concepten wordt jaarlijks gemonitord en bij te grote groei wordt op basis van ruimtelijke argumenten het aandeel beperkt.
- Persoonlijke dienstverlening (kappers, schoonheidsspecialisten, nagelsalons etc.) in dwaalmilieu binnenstad maximeren per straat
In de dwaalmilieus van de binnenstad is een relatief flexibele invulling mogelijk: retail, horeca en publieksgerichte dienstverlening kunnen hier een plekje vinden. Geconstateerd wordt echter dat het aandeel persoonlijke dienstverlening (kappers, massage- en schoonheidssalons, nagelstudio's, tatoeëerders) fors is toegenomen. Overdaad is ongewenst, vanuit het feit dat deze bedrijven anders functioneren: ze hebben vaak een minder open karakter en worden doelgericht bezocht. Dit past niet bij het 'recreatieve en toeristische dwalen' dat deze straten zo kenmerkt. Onderzocht wordt of per straat in het dwaalmilieu het aantal persoonlijke dienstverleners gemaximaliseerd kan worden.
- Coffeeshops
Hiervoor voeren we al beleid met een maximumstelsel. Dit wordt voortgezet.

2. Algemene bouwstenen Horeca

Inleiding

De algemene opgave op gebied van horeca is een uitnodigend, gevarieerd en gezond functionerend horeca-aanbod. Dit is belangrijk voor de leefbare en attractieve gemeente die Deventer wil zijn, met een stad, dorpen en buitengebied waar (toekomstige) inwoners, bezoekers en ondernemers zich thuis voelen en trots op zijn. Zowel huidige als toekomstige generaties. We werken samen met betrokkenen aan een kwalitatief en divers horeca-aanbod. Uiteraard is er ook oog voor een goed woon- en leefklimaat. Hier moet een balans in worden gezocht.

Met de verwachte groei van ca. 11.000 woningen en ruim 20.000 inwoners tot 2035 is er een aanzienlijke marktruimte (in m²) voor het toevoegen van horeca. Er is en blijft behoefte aan diverse horecaconcepten met een gelijkmatige verdeling in horecaprofielen, die aansluit op de vraag. De groei ruimte voor horeca zit vooral in de binnenstad, maar ook in belangrijke mate in de centrumschil. Omdat de verstedelijkings-strategie van Deventer zich in belangrijke mate richt op het aantrekken van creatieve stedelingen, young professionals en studenten (ambitiedoelgroepen) evenals de versteviging en toename van de vestiging van innovatieve bedrijven en MKB, is er met name veel ruimte voor het toevoegen van 'rode' horecaconcepten. Denk hier aan bijzondere, verrassende en authentieke concepten, met een focus op duurzaamheid en creativiteit. De centrumschil is hiervoor de aangewezen plek, gezien de ambitiedoelgroepen vooral hier zullen landen.

De overnachtingsmarkt in Deventer is ook groeiende. Groeiend toerisme betekent ruimte voor toevoegen van hotelbedden. Het doel is niet om méér van hetzelfde toe te voegen, maar juist kwaliteit en onderscheidende, vernieuwende concepten. Het hotelaanbod kan meer over de stad verspreid worden, met kleinschalige hotelvestiging in de binnenstad. Ook wordt er ruimte voor andersoortige overnachtingsaccommodaties geboden. Denk aan bijvoorbeeld hotelappartementen in de binnenstad en plattelandskamers in het buitengebied.

2.1. Analyse huidige horecacategorieën/mogelijke aanpassing categorieën/hotels aparte categorie

Toelichting

Deventer hanteert al geruime tijd een categorie-indeling voor horecabedrijven. Bij de evaluatie in 2021 van het horecabeleid is aangegeven dat onderzocht moet worden of de categorieën aangepast moeten worden. Beter kunnen inspelen op de huidige praktijk is hierbij aan de orde. Met zicht op het nieuwe Omgevingsplan is dit het moment om de horecacategorieën te analyseren. Contrast heeft dit gedaan en is gekomen met een voorstel om meer te sturen op de verschillende activiteiten die bij de uitoefening van horeca een rol spelen. Denk aan schenken van alcohol, terras, bezorgen, nachtopenstelling en dergelijke. Meer focussen op de horeca-activiteiten i.p.v. -categorieën biedt meer flexibiliteit. Hierdoor kan beter worden ingespeeld op de dynamiek van moderne horecabranche.

Het voorstel van Contrast gaat intern besproken worden en uiteraard ook met KHN, afdeling Deventer. Het aanpassen heeft ook de nodige juridische consequenties. Deze moeten goed in beeld worden gebracht.

Verder vallen hotels tot nu toe onder de horecacategorie 2b. De bedoeling is om hotels als een aparte categorie te beschouwen. Daar waar in het verleden bij de bestemming "Horeca 2b" ook hotels mogelijk waren (vaak alleen op de begane grond, terwijl bij een hotel ook vaak de verdiepingen worden gebruikt) is dat straks niet meer het geval. Als zich in een bepaald pand een hotel wil vestigen, moet dat via een ruimtelijke procedure en is dit niet van rechtswege toegestaan.

Zo houden we sturing op het hotelaanbod. Ook bieden we heldere kaders aan ondernemers die van plan zijn een nachtverblijf te exploiteren.

2.2. We continueren de horecaconcentratiegebieden in de binnenstad, maar bieden ook ruimte voor gespreide vestiging van horecalocaties in het dwaalmilieu

Toelichting

Horeca biedt beleving, reuring en sociale cohesie, maar geeft ook druk op de leefbaarheid. Hier moet een balans in worden gevonden. In de binnenstad worden de kernmilieus horeca gecontinueerd, zijnde de Brink en het Grote Kerkhof waar ook nachthoreca kan worden bedreven. Deze keus is jaren geleden al gemaakt door de maximumstelsels voor deze gebieden los te laten.

Daarnaast is ook ruimte gegeven aan horeca in het dwaalmilieu. Deze horeca is meer gericht op dagen en avondhoreca, denk aan lunchrooms en restaurants. Nachthoreca is in bepaalde gebieden van het dwaalmilieu echter ook mogelijk. Geprobeerd wordt om balans te vinden in het ruimte geven aan horeca en het behouden van een zo goed mogelijk woon- en leefklimaat in de binnenstad. Nieuwe nachthoreca in het dwaalmilieu staan we niet toe.

2.3. Passende horecaconcepten op bedrijventerreinen, geen nieuwe 'snelweghotels' meer

Toelichting

Op de bedrijventerreinen, waaronder de kantorenparken, is ook behoefte aan (meer) daghoreca voor de werknemers om te kunnen lunchen, vergaderen en/of borrelen. Dit moeten wel concepten zijn die in principe ondersteunend zijn aan de bedrijventerreinen. De omvang mag dan ook niet al te groot zijn.

Op de bedrijventerreinen zijn ook een aantal hotels gevestigd. Zij richten zich o.a. op de zakelijke markt. Zo vinden we in nabijheid van de A1 grote hotelformules als Van der Valk, het Postillion Hotel en Holiday Inn Express. Snelweghotels, vaak gelegen in de nabijheid van of op de bedrijventerreinen, zijn er voldoende. Nieuwe staan we dan ook niet toe.

2.4. Horeca buiten de binnenstad concentreren we in wijk-, buurt en dorpscentra t.b.v. leefbaarheid, sociale cohesie en ontmoeting

Toelichting

Voor horeca in gebieden buiten de binnenstad blijft het uitgangspunt in stand dat we deze concentreren in de wijk-, buurt- en dorpscentra. Hierbij wordt bij de wijk- en buurtcentra vooral gedacht aan lunchrooms en restaurants (t/m categorie 2b) en niet in eerste instantie aan cafés (categorie 2a). Bestaande horecabedrijven verspreid over de wijken kunnen uiteraard blijven bestaan. In de dorpen is er ook ruimte voor avond-/nachthoreca.

2.5. We bieden voldoende ruimte voor terrassen en actualiseren daarvoor de Beleidsregels Terrassen

Toelichting

Terrassen spelen een steeds grotere rol bij de bedrijfsvoering van horecabedrijven, ook in Deventer. 78% van de bevolking is graag buiten blijkt uit onderzoek. Er wordt bijna jaarrond gebruik gemaakt van terrassen. Het terras is steeds meer een succesfactor: van binnen naar buiten. Horecazaken met een aantrekkelijk ingericht terras krijgen de voorkeur van de consument, horecazaken 'zonder' zullen simpelweg minder bezocht worden. Dit heeft tot gevolg dat de druk op de openbare ruimte toeneemt, er ontstaan conflicten: wie heeft er recht op welk stukje openbare ruimte?

Uitgangspunt is dat horecabedrijven waar mogelijk ruimte krijgen om een terras kunnen exploiteren. Dit betreft echter maatwerk en is situationeel gebonden. Denk aan ruime pleinen en smalle steegjes.

In 2011 is Het Terrassenbeleid opgesteld met als uitgangspunt 'chique en ingetogen' en in 2016 heeft de burgemeester de 'Beleidsregels Terrassen 2016' vastgesteld. In de binnenstad moeten de terrasschermen en parasols aan extra eisen voldoen en de terraselementen dienen 'chique en ingetogen' te zijn. De opgestelde spelregels worden momenteel tegen het licht gehouden waarbij deregulering ook wordt meegenomen. Ook moet er ruimte zijn voor een horecabedrijf om zich met zijn/haar terras te kunnen onderscheiden van andere horecagelegenheden. Ook kunnen de regels/mogelijkheden verschillen per gebiedsprofiel.

2.6. We stimuleren meerdaags bezoek met daarbij passend hotelaanbod

Toelichting

Meerdaags bezoek

Meerdaags bezoek levert meer opbrengsten op dan dagbezoek. Bezoekers die overnachten gaan ook nog uit eten en moeten vanzelfsprekend ergens overnachten. Uit het 'Toeristisch Bezoek Steden 2023' blijkt dat hier voor Deventer nog winst te behalen is. In vergelijking met andere gemeenten zit er in Deventer nog ruimte om de bezoekfrequentie van toeristen te verhogen. Deze zit nu op 2,3x per jaar voor de Deventer binnenstad.

Ook de hotelbranche is logischerwijs gebaat bij meerdaags bezoek en ook op meer spreiding, zowel op gebied van doordeweeks tegenover het weekend als seizoensgebonden spreiding. Samen met o.a. het Hoteloverleg Deventer (samenwerking van de meeste hotels in onze gemeente) en Deventer Marketing wordt onderzocht wat hiervoor nodig is.

Hotelaanbod

Het overnachtings-/hotelaanbod is de afgelopen jaren fors gegroeid blijkt uit de 'Hotelmarktanalyse gemeente Deventer' van januari 2022 (uitgevoerd door ZKA, nu Ginder). Dit komt vooral door de komst van een Van der Valk Hotel op A1Bedrijvenpark (140 kamers) en Holiday Inn Express op bedrijventerrein De Weteringen (84 kamers). In 2019 was er een aanbod van ca. 260 kamers. Door de komst van o.a. genoemde hotels is dit gestegen naar ruim 500 kamers (2024). Een stevige toename waarbij wel aangetekend moet worden dat veel kameraanbod is gelegen buiten de binnenstad.

Gelet op de toename in de afgelopen jaren is het ongebreideld toevoegen van hotels in Deventer niet gewenst. Met nieuwe initiatieven wordt dan ook voorzichtig omgegaan. Desondanks hoeft de hotelmarkt niet op slot. Nieuw aanbod kan nog steeds worden toegelaten op de markt, mits aan een aantal harde randvoorwaarden wordt voldaan. Dit is ook de conclusie van Contrast. De belangrijkste is dat nieuw aanbod een smaak moet toevoegen ten opzichte van het huidige aanbod. Het moet een toegevoegde waarde bieden en daardoor een (grotendeels) een nieuwe markt bedienen die anders niet of in beperkte mate in Deventer zou overnachten. Hiervoor zijn o.a. kansen in de binnenstad (in principe kleinschalig), het Sluiskwartier, Roto Smeetslocatie, de dorpen en het buitengebied.

2.7 We bieden passende ruimte voor kleinschalig verblijfsrecreatief aanbod

Toelichting

Kleinschalig aanbod als Bed en Breakfast en toeristische verhuur van woningen (waaronder Airbnb) spreekt in bepaalde mate gasten aan die op zoek zijn naar de kleinschaligheid, de 'local touch' en de (woon)locaties (meer huiselijke sfeer). Op dit moment lijkt dit nog geen punt van zorg/aandacht, maar het kleinschalig aanbod wordt scherp in beeld gehouden. Voor (nieuwe) hotels in de binnenstad vormt dit naar verwachting een grotere concurrent dan voor hotels op snelweglocaties.

Niet uit te sluiten is dat een behoudend beleid voor de hotelmarkt ondernemers meer stimuleert zich te richten op kleinschalig logies (in geval hier een minder stringent beleid gevoerd wordt). Dit mag niet leiden tot grote (en ongewenste) concurrentie. Dit is een aandachtspunt, evenals de potentiële impact op de leefbaarheid op wijk- en straatniveau als gevolg van kleinschalig logiesaanbod.

2.8. We laten de horecavraag en aanbod beter op elkaar aansluiten. We bevorderen daarom samen met onze partners de kwaliteit van de horeca.

Toelichting

Zoals eerder aangegeven heeft Contrast zowel een kwantitatief als een kwalitatief onderzoek onder de horecabedrijven in onze gemeente uitgevoerd. Hiermee zijn inzichten verkregen in hoeverre het aanbod al dan niet met de vraag is ontwikkeld en zich verder ontwikkelt. Aan de hand van gevalideerde horecaprofielen (horecabezoekers hebben verschillende kenmerken en daarmee behoeften, denk aan extravert/introvert en individu/groep) is de vraag en het aanbod in onze gemeente in kaart gebracht.

Het onderzoek van Contrast met overzichten per gebied over de match van vraag en aanbod en met adviezen over de ontwikkelrichting per gebied (Omgevingsvisie 2019 is hierbij uitgangspunt) wordt binnenkort opgeleverd. Met verschillende partijen wordt over de adviezen het gesprek aangegaan. Denk aan KHN-Deventer en SDBM (Stichting Deventer Binnenstadsmanagement). Er moet voor worden gewaakt om niet op de stoel van de ondernemer te gaan zitten, maar de opgestelde gebiedsprofielen met de gewenste horeca-ontwikkelingen geven wel kwalitatieve, richtinggevende inzichten waar ondernemers en vastgoedeigenaren hun voordeel mee kunnen doen.

Er is o.a. aandacht nodig voor de ambitiedoelgroepen creatieve stedelingen en young professionals waar een gedeelte van het woningbouwprogramma zich op richt. Zij hebben een uitgesproken horecaprofiel met andere horecabehoeften en -gedrag dan de huidige inwoners van Deventer en omliggende gemeenten. Dit betekent dat het aanbod van horecaconcepten diverser moet worden.

Het aantrekken van nieuwe inwoners (incl. ambitiedoelgroepen), toeristen en regiobezoekers vraagt om meer verrassende en bijzondere variatie in het horeca-aanbod. Voor ieder wat wils met uniek aanbod voor de ambitiedoelgroepen. Vooral de Centrumschil biedt hiervoor interessante mogelijkheden. Een groot gedeelte van de ambitiedoelgroepen komt hier te wonen. Inspirerende daghoreca is hierbij een belangrijk fundament.

Verder is het uiteraard zaak om de huidige inwoners goed te blijven bedienen, zoals nu ook al wordt gedaan. Wat opvalt is dat de verblijfshoreca zeer geconcentreerd is in de binnenstad. Er is minder

verblijfshoreca in de wijken en het buitengebied. Hier is nog een slag te maken in (de kwaliteit van) het aanbod te maken. Ook moet er qua horeca-aanbod aandacht zijn voor vergrijzing. Passend aanbod voor de 65+-doelgroep is belangrijk.

Vanuit de opgestelde gebiedsprofielen van Contrast waarin de identiteit en kenmerken van het desbetreffende gebied zijn opgesteld kan in overleg met o.a. onze partners, ondernemers vastgoedpartijen en makelaars richting worden gegeven aan het gewenste profiel van een gebied. Denk hierbij aan toestaan, stimuleren of tegenhouden.

3. Algemene bouwstenen Detailhandel

Inleiding

De doelstellingen welke destijds zijn genoemd bij de Detailhandelsvisie 2016-2020 kunnen nagenoeg nog steeds als uitgangspunt worden gebruikt:

- behoud belevingswaarde en economische vitaliteit van de bestaande winkelgebieden;
- zorg dragen voor een zo volledig en gevarieerd mogelijk winkelaanbod, niet alleen in het stadscentrum, maar ook in de wijken en de dorpen;
- ruimte bieden aan ondernemers om dit aanbod te realiseren, zowel fysiek als online;
- zorg dragen voor handhaving van de ruimtelijke kwaliteit van winkelgebieden.

Diverse winkelcentra binnen de hoofdstructuur zijn de afgelopen jaren versterkt, denk aan Colmschate, Keizerslanden en Borgele. Ook is aan diverse supermarkten meer ruimte gegeven om de kwaliteit van winkelen te verhogen. Uit diverse onderzoeken blijkt inmiddels echter ook dat de grens voor meer ruimte voor supermarkten is bereikt. Er is sprake van een zekere mate van overprogrammering (kwantitatief gezien). Voor kwalitatieve uitbreiding van bestaande supermarkten is de grondhouding in principe positief. Het betreft wel maatwerk per locatie.

Met alle kwaliteitsslagen die de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden rijst ook de vraag of de verschillende winkelcentra inmiddels groot genoeg zijn geworden. De meeste centra functioneren goed, uitgaande van het percentage leegstand. Tegelijk kunnen de grotere wijkwinkelcentra het bestaansrecht van de binnenstad bedreigen. Binnensteden zijn voor gemeenten, en Deventer in het bijzonder, kroonjuwelen, visitekaartjes én 'the place to be'. Dat vraagt tot in zekere mate om onderscheid tussen het functionele winkelen in de overige winkelcentra tegenover de integrale beleving in de binnenstad. De binnenstad moet niet het slachtoffer worden van te succesvolle winkelcentra.

Geconcludeerd mag worden dat de laatste detailhandelsvisie en alle inspanningen van de afgelopen jaren hebben bijgedragen aan een gezonde en toekomstbestendige structuur van onze detailhandelsvoorzieningen. De hoofdstructuur is volwassen geworden en uitgegroeid. Diverse instrumenten zijn ingezet en overwegend succesvol gebleken. Voor de dagelijkse boodschappen hoeft je in Deventer over het algemeen niet ver te reizen. Uiteraard zijn er nog de nodige aandachtspunten die nadere uitwerking behoeven.

Om de leefbaarheid van de binnenstad, de wijken en de dorpscentra te bevorderen moet de bereikbaarheid van voorzieningen op peil worden gehouden. De groeiambitie van Deventer met 11.000 extra woningen biedt mogelijkheden om de structuur verder te verstevigen en waar nodig verder te verfijnen. Winkels maken daarin deel uit van de totale voorzieningen die een wijk of buurt nodig hebben. De gevolgen van extra woningen voor het gewenste voorzieningenniveau wordt in breder verband onderzocht. Bereikbaarheid, toegankelijkheid, evenwichtige verdeling, etc. spelen daarin een rol. Vanwege het belang van nabij aanbod voor de consument is ook aandacht nodig voor winkels en winkelgebieden in de ondersteunende structuur.

Er wordt ruimte geboden in centra die onderdeel zijn van de detailhandelshoofdstructuur. De huidige ondernemers kunnen verder en er is ruimte voor ontwikkelingen die zijn gericht op meer kwaliteit en service aan de consument, met de nadruk bij de wijk- en dorpscentra op het dagelijks aanbod. Er wordt vooral gekeken naar functies die de leefbaarheid, toekomstbestendigheid en sociale veiligheid versterken.

3.1. De huidige hoofd- en ondersteunende structuur van detailhandel waaronder de supermarkten behouden we én we bieden ruimte voor schaalvergroting van bestaande supermarkten. We onderzoeken het weg bestemmen van latente ruimte buiten benoemde structuur.

Toelichting

Met de hoofdstructuur detailhandel waarbij supermarkten de spil zijn van de verschillende centra zijn goede ervaringen opgedaan. Er wordt dan ook vastgehouden aan ons bestaande detailhandels-/supermarktenbeleid: alleen vestiging in binnenstad en bovenwijkse, wijk-, buurt- en dorpscentra. Voor supermarkten op solitaire locaties wordt geen ruimte geboden.

Voor de stad Deventer wordt gekozen voor 3 bovenwijkse centra met 2 moderne supermarkten (ca. 1.500 m². Dit zijn De Boreel (dit is nieuw t.o.v. eerder), Colmschate (Flora) en Keizerslanden. Daarnaast zijn er op 2 wijkcentra 2 moderne supermarkten (ca. 1.000-1.500 m² wvo) mogelijk: Zandweerd (Zamenhofplein) en Vijfhoek (Andriessenplein). Voor deze aantallen wordt gekozen om genoemde centra ook weer niet te sterk te maken. Daarmee wordt voorkomen dat in kleinere winkelcentra mogelijk supermarkten verdwijnen die wel onderdeel uitmaken van de detailhandelstructuur. Dit is ongewenst. Als er in de nabijheid van een bepaald winkelcentrum een gebiedsontwikkeling plaatsvindt met toevoeging van een substantieel aantal woningen, dan vindt nader onderzoek plaats of van genoemde aantallen moet worden afgeweken.

Verder is er ruimte voor 5 buurtcentra met 1 moderne supermarkt (ca. 1.000 – 1.500 m² wvo): Zwaluwenburg, Deltaplein, Beestenmarkt (hier zijn 2 supermarkten, maar 1 zou volstaan), Borgele (hier zijn 2 supermarkten, maar 1 zou volstaan) en Broederenplein.

Ook zijn er mogelijkheden voor doelgroeplocaties voor mandjeswinkels. Denk aan Stationsgebied en entreegebied centrum (Kop van de Brink, Keizerstraat en Korte Bisschopstraat). Dit zijn vaak kleine supermarkten die ook terecht kunnen op andere locaties met de bestemming 'detailhandel'.

In de Rielerweg en Boxbergerweg zijn diverse kleine buitenlandse supermarkten gevestigd. Zij voorzien uitstekend in de behoeften van bepaalde doelgroepen en complementeren het supermarktaanbod voor de stad Deventer.

Tot slot zijn er supermarkten (tussen haakjes het huidige aantal) mogelijk in de dorpen Bathmen (1), Diepenveen (1), Lettele (1, kleinschalig) en Schalkhaar (2). Uitgangspunt is dat we in principe vasthouden aan deze aantallen. Als er verzoeken komen voor toevoeging, betreft dit maatwerk per geval. Met name in Bathmen is onderzoek naar een tweede supermarkt mogelijk gelet op de ambitie om op termijn door te groeien naar 7.500 inwoners.

Stevig aandachtspunt is dat diverse supermarkten in onze gemeente relatief klein zijn qua oppervlakte en daarmee niet meer kunnen voldoen aan de huidige eisen van de consument. Dit is ongunstig voor het toekomstperspectief. De grondhouding over schaalvergroting van bestaande supermarkten is positief. Wel betreft het maatwerk per initiatief.

Voor niet genoemde locaties/supermarkten, denk bijvoorbeeld aan Marienburghplein, de Hoven en P. de Hooghstraat, geldt dat ze niet noodzakelijk worden geacht voor de (gewenste) ruimtelijke detailhandelsstructuur en dan vooral gericht op supermarkten. Deze locaties voorzien echter ook in een behoefte, vooral voor de dagelijkse boodschappen, denk aan een bakker en/of slager en voor de Hoven ook nog een supermarkt. Ook hebben ze een belangrijke functie als ontmoetingsplek voor de (kwetsbare) inwoner. Deze winkels kunnen vanzelfsprekend binnen de planologische mogelijkheden hun activiteiten voortzetten. Ook voor deze locaties geldt dat we in principe meewerken aan schaalvergroting als het gaat om supermarkten onder het mom van 'de markt moet zijn werk doen'.

Omdat supermarkten in het vigerende Omgevingsplan niet specifiek zijn bestemd, maar ook niet specifiek zijn uitgesloten, kan overal waar de bestemming 'detailhandel' op rust zich in principe een supermarkt vestigen. Onderzocht wordt welke latente ruimte er – buiten de hierboven benoemde detailhandelsstructuur – nog zit in ons Omgevingsplan voor (grote) supermarkten. Indien noodzakelijk bestemmen we deze ruimte weg. Hierbij dient echter wel rekening te worden gehouden met eventuele planschade. Dit risico wordt bij de afwegingen om het wel of niet te doen meegewogen.

3.2. Voor onze inwoners en bezoekers bieden we geschikte locaties voor grootschalige- en volumineuze detailhandel

Toelichting

We bieden ruimte aan Grootschalige DetailhandelsVestigingen (GDV) en Perifere Detailhandelsvestigingen (PDV, oftewel volumineuze goederen)) die aansluiten op vraag vanuit de lokale markt en vastgoedwensen van ondernemers.

Hierbij hanteren we de volgende uitgangspunten:

- Grootschalige detailhandelsvestigingen (GDV) t.b.v. binnenstad vestigen zich op de Boreel;
De Boreel verandert, mede door een toename van het aantal inwoners in en rondom de binnenstad, geleidelijk aan steeds meer naar een meer hoog dynamisch stedelijk gebied. Gelet hierop heeft de gemeente ruimte geboden aan een tweede supermarkt op de Boreel. Verder blijft het gevoerde beleid voor de Boreel gehandhaafd: ruimte geven voor grootschalige detailhandelsvestigingen (in principe minimaal 1.000 m2 met daarop 3 uitzonderingen: minimaal 700 m2). Uit de bevindingen van de Transformatieopgave Binnenstad is gebleken dat er nog steeds behoefte is aan grote panden, hetgeen deze keuze/bouwsteen ondersteunt;
- Volumineuze detailhandel (PDV) concentreert zich op Runshoppingscentre (RSC) De Snipperling. De mogelijkheid van bedrijfsbestemming op deze locatie schrappen we
RSC De Snipperling functioneert naar behoren. Dit blijkt o.a. uit het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2023. Wel is duidelijk, gelet op verschillende soortgelijke locaties in de nabijheid van Deventer, denk aan Zutphen, Apeldoorn, Hengelo en Zwolle, dat het vooral een bovenlokale/klein regionale functie heeft voor de omliggende dorpen, en geen grote regionale functie. Dat is echter prima gezien deze concurrentie. We willen deze positie behouden en zo mogelijk verstevigen. Aandachtspunten zijn de uitstraling van het winkelgebied en het lang leegstaande voormalige Morrespand. Hierover hebben we regelmatig contact met de eigenaar van het pand waar de actie om dit op te lossen in eerste instantie ook ligt.

Op de panden van het RSC ligt ook nog een bedrijfsbestemming, die zich niet goed verhoudt tot de ruimte die we op het RSC willen bieden aan volumineuze detailhandel. We beperken de mogelijkheden tot PDV. De consequenties hiervan brengen we nader in beeld. Uiteraard gaan we hierover ook in gesprek met de eigenaren.

- We continueren de mogelijkheden voor volumineuze detailhandel (PDV) langs delen van een aantal uitvalswegen in de stad Deventer (Hanzeweg, Gotlandstraat, Snipperlingsdijk, Zweedsestraat, Holterweg en Dortmundstraat)

Jaren geleden is al de keus gemaakt om ook PDV te faciliteren langs delen van een aantal uitvalswegen. Dit kwam voort uit een behoefte van bedrijven die om bepaalde redenen niet terecht kunnen op RSC De Snipperling. Denk aan vastgoedwensen, de gewenste eigendomssituatie (huur of koop) en aan de beschikbare panden op het RSC (grootte). Het gaat hier om een brede groep bedrijven die vaak een showroom maar ook een werkplaats hebben. Denk aan bedrijven die actief zijn op gebied van tegels, badkamers, keukens, kantoormeubelen, tuininrichting, vloeren, rolluiken en bouwgerelateerde bedrijven.

Gezien de Deventer groeiambitie voorzien we de komende jaren een grote lokale marktbehoefte voor deze branches. Als gevolg van (geplande) woningbouwontwikkelingen zijn er de afgelopen jaren echter meerdere (geschikte) PDV-locaties langs uitvalswegen verdwenen. We zijn om deze reden terughoudend met het toestaan van andersoortige functies op de PDV-locaties langs genoemde uitvalswegen. Bij de hierboven genoemde uitvalswegen worden ook kansen gezien om Deventer beter te etaleren (etalage van de stad). De benoemde uitvalswegen in Deventer zijn niet allemaal een toonbeeld en behoeven stedenbouwkundig opwaardering. Daarom wordt onderzocht welke ruimtelijke (stedenbouwkundige) eisen kunnen worden gesteld bij eventuele nieuwbouw en/of herstructurering. Het versterken van deze etalagefunctie kan ook een motivering zijn om PDV toe te staan op locaties langs de genoemde uitvalswegen die nu niet beschikken over de (dubbel)bestemming '*detailhandel-volumineus*'. Het gaat hier dan om maatwerk, waar de (ruimtelijke) noodzaak en haalbaarheid van volumineuze detailhandel op de locatie in kwestie moet worden beoordeeld.

Zogenaamde 'automotive branche' concentreren we op de "auto-eilanden" op Kloosterlanden, De Weteringen en Bedrijvenpark A1. Ook dorps ondersteunende garagebedrijven mogelijk. We onderzoeken de wenselijkheid van bestaande auto- en garagebedrijven op de (overige) bedrijventerreinen.

De autodealership's-, garage- en auto gerelateerde bedrijven, denk aan reparatie en onderhoudsbedrijven, (samengevat in de term 'automotive branche') is een bijzondere groep binnen de volumineuze detailhandel. De branche is ook sterk in beweging. Voor autobedrijven geldt dat deze niet worden gezien als reguliere detailhandel, omdat ze zowel aan particulieren en bedrijven leveren en meestal ook onderhouds- en reparatiewerkzaamheden verrichten. Een bedrijventerrein is dan de geschikte plek volgens het beleid. Tegelijk staat het Omgevingsplan autobedrijven nog niet toe en moet daarom nog worden aangepast aan het beleid.

Bij een inventarisatie van enkele jaren geleden bleek dat er zo'n 50 autobedrijven verspreid gevestigd zijn op de bedrijventerreinen. Om grip op groei, verplaatsing en de gewenste (beeld)kwaliteit te houden, gaan we een formeel concentratiebeleid voeren.

Clustering van autobedrijven is hierbij een belangrijke overweging net als de verschillende activiteiten die er plaatsvinden (verkoop maar ook reparatie en onderhoud). Zo formaliseren we o.a. de “auto-eilanden”, die min of meer organisch tot stand zijn gekomen.

Buiten het Deventer bedrijventerrein vinden we ook enkele autogarages in Bathmen, Diepenveen, Schalkhaar en Lettele. Veelal gaat het hier om kleinschalige bedrijven die zich richten op de kernen zelf. T.b.v. de leefbaarheid van deze kernen (en het omliggende buitengebied) zorgen we dat er ruimte blijft voor de ‘dorps-ondersteunende’ automotive.

Er wordt in ieder geval ruimte geboden op genoemde locaties. Buiten deze gebieden wordt via een nader onderzoek nog bekeken of en zo ja, welke ruimte nog wordt geboden. Hierbij wordt o.a. gekeken naar de uitstraling van diverse bedrijven in deze branche. Regelmatig wordt de openbare ruimte gebruikt voor het bedrijf hetgeen niet is toegestaan. Tegengaan van wildgroei, beschermen van ruimte voor werken, (risico op) ondermijning en aanpak excessen in de openbare ruimte spelen een rol bij de afwegingen. Nieuwvestiging buiten de aangewezen concentratiegebieden staan we niet toe.

- Maatwerk voor GDV-/PDV-locaties buiten hoofdstructuur /in ontwikkelgebieden
Gezien de groeiambitie van Deventer en gewenste bereikbaarheid van voorzieningen (zie bouwstenen 1.1. & 1.2.), kan het in de toekomst wenselijk zijn om – met maatwerk op specifieke locaties, denk aan gebiedsontwikkelingen – ook GDV/PDV buiten bovengenoemde hoofdstructuur toe te staan. De vermindering van verkeersbewegingen speelt hierbij ook een rol (duurzaamheid). Voorbeeld: Karwei in Borgele. De nadruk wordt hierbij gelegd op welke potenties deze locaties hebben. Ook moet de ontwikkeling een aantoonbare meerwaarde opleveren aan de detailhandelsstructuur en de consumentenverzorging;
- In ontwikkelgebieden centrumschil (specifiek in Bergweide 3, Hanzestrook en Haven Zuid) mogelijkheden onderzoeken voor het bieden van ruimte aan volumineuze detailhandel (PDV)
Dit zijn gebieden waar op dit moment specifiek naar gekeken wordt. Hierbij wordt ook meegenomen of in bepaalde gedeelten ruimte kan worden geboden voor volumineuze detailhandel.

3.3. We stimuleren ondernemersverenigingen om zich verder te professionaliseren

Bij een rondgang voor de evaluatie van het detailhandelsbeleid langs vele ondernemersverenigingen enige jaren geleden is gebleken dat de organisatiegraad over het algemeen vrij laag is en versterking kan gebruiken. Positieve uitzonderingen hierop zijn onder andere Colmschate en de binnenstad. De slagkracht van de ondernemersverenigingen in de kleinere wijkcentra en de dorpen is veelal beperkt.

Er is vaak een beperkte betrokkenheid en samenwerking van winkeliers. Het gaat meestal om kleinschalige gezamenlijke activiteiten, waarbij beschikbaar budget de beperkende factor is. Dit is op zich ook logisch. Er is vaak te weinig tijd om de bestuurstaken op een juiste wijze te kunnen uitvoeren waarbij ook soms wat meer strategisch moet worden gekeken. Het ondernemen heeft immers uiteraard voorrang. Een professionaliseringsslag zou hier mogelijk verandering in kunnen brengen. Denk aan de binnenstadsmanager die voor de ondernemers en vastgoedeigenaren in de binnenstad werkt.

Daarom is aan MKB-Deventer gevraagd om de toekomstbestendigheid van vier wijk-, buurt- en dorpscentra als pilot in beeld te brengen. Welke rode draden zijn hieruit te halen zijn? Met de bevindingen die dit onderzoek naar voren brengen wordt bekeken aan welke knoppen gedraaid moet worden om tot toekomstbestendige wijk-, buurt- en dorpscentra te komen. Ook de eventuele vervolgstappen komen in beeld. Hierbij zijn ook provinciale subsidies in beeld. De rol van de gemeente bij dit onderwerp dient nog te worden bepaald.

4. Binnenstad (horeca en detailhandel)

Na de algemene uitgangspunten volgen nu per gebied van de Omgevingsvisie de bouwstenen voor horeca en detailhandel, te beginnen met de binnenstad.

Inleiding

Diverse ontwikkelingen, denk aan corona, inflatie en de energiecrisis, hebben voor de binnenstad om een versnelling van de transformatie van 'place to buy' naar 'place to be/meet' gevraagd. In 2022 is door het college van b&w de Agenda Binnenstad 2.0 vastgesteld. Hierin worden vraagstukken geagendeerd en inmiddels wordt aan vele projecten en acties uitvoering gegeven via zes strategische pijlers. Een van de meest relevante projecten voor horeca en detailhandel hierbinnen is de Transformatieopgave van de binnenstad, waarin functiemenging, verkleuring en het toevoegen van nieuwe dragende functies in de binnenstad centraal komt te staan. Bureau BRDG heeft hiervoor inmiddels een advies opgesteld. Als bron/vindplaats wordt u dan ook naar de Transformatieopgave Binnenstad verwezen.

4.1. De Deventer groeiambitie biedt ruimte voor een sterk en stevig kernwinkelgebied en dwaalmilieu

Toelichting

Hoewel gezien wordt dat detailhandel in algemene zin lastige tijden doormaakt en de ruimte vraag daarmee afneemt, kiezen we ervoor om het kernwinkelgebied en het dwaalmilieu niet in te perken voor detailhandel en compacter te maken. Dit heeft vooral te maken met de groeiambitie naar 120.000 inwoners in 2035, de groeiende aantrekkingskracht van Deventer als toeristische (meerdaagse) bestemming en de toekomstige grotere regiopositie. Een sterk Deventer met 120.000 inwoners en een sterke aantrekkingskracht op regiobewoners heeft de huidige winkelvoorraad, zeker op termijn, nodig. Een compactere binnenstad is daarom niet nodig, blijkt ook uit de benchmark met andere vergelijkbare gemeenten.

4.2. We maken een onderscheid in Kernwinkelgebied 1, Kernwinkelgebied 2), Kernhorecagebied, Dwaalmilieu, Binnenstedelijk woonmilieu en Stedelijk woonmilieu met bijbehorende keuzes

Toelichting

Dit is nagenoeg gelijk aan de Omgevingsvisie 2019 met een aantal accentverschillen. De Broederenstraat en Engestraat zijn echte winkelstraten en behoren tot het nieuwe Kernwinkelgebied 2. Zij hebben een ander karakter dan Korte en Lange B en de Smedenstraat (Kernwinkelgebied 1). Hier mag geen nieuwe zelfstandige horeca worden toegevoegd. In Kernwinkelgebied 2 mag op beperkte wijze zelfstandige horeca, ondersteunend aan het winkelaanbod, worden gevestigd. Met de uitstraling van die functie trekken we de bezoekers de straten in en bieden we een afwisselendere sfeer en beleving.

De Broederenstraat en de Engestraat kenmerken zich door zelfstandig ondernemerschap, kwaliteit en een rustiger karakter. De straten moeten echte winkelstraten blijven, maar op onderdelen wordt meer ruimte geboden dan in Kernwinkelgebied 1: op gebied van horeca (met name op strategische en hoeklocaties). Sfeer en uitstraling is hier belangrijker dan het goed geleiden van grote massa's bezoekers.

4.3. Begin van de Lange Bisschopstraat (gezien vanuit Grote Kerkhof) voegen we weer toe aan Kernwinkelgebied (1)

Toelichting

De toegenomen dynamiek van het Grote Kerkhof en de Grote Poot maken dat het eerste stuk van de Lange B een stuk sterker is geworden en daarmee weer een volwaardig onderdeel van de winkelroute is. Deze rol wordt gekoesterd en daar past de functie van kernwinkelgebied bij. In de Omgevingsvisie 2019 was dit gedeelte als dwaalmilieu aangewezen om de leegstand tegen te gaan. Gezien de ontwikkelingen in de binnenstad is dit echter achterhaald; het gebied is helemaal opgeleefd door, onder andere, de herinrichting van de Lebuinuspleinen.

4.4. In de binnenstad is voldoende ruimte voor commerciële functies waaronder detailhandel en horeca. Daarom staan we géén wonen toe in de plint in Kernwinkelgebied 1&2 en dwaalmilieu

Toelichting

Hiervoor is bij de Omgevingsvisie 2019 ook gekozen en dit uitgangspunt wordt gehandhaafd. De inwonersgroei van Deventer biedt voldoende perspectief op een uitgebreid niveau van voorzieningen en de verwachting is dat de leegstand niet tot ongezonde hoogtes gaat stijgen. Daarom wordt gekozen om (voorlopig) niet voor transformatie van wonen in de plint in de belangrijkste commerciële gebieden van Deventer te gaan (enkele kleinere straten uitgezonderd).

Meer wonen in de plint in deze straten leidt tot een afname van de aantrekkingskracht. De groeiende rol van de binnenstad van Deventer maakt dat het juist nodig is om een sterk, afwisselend winkelgebied te hebben: een combinatie van straten met veel formules en passanten, rustiger straten met lokale kwaliteitswinkels, straten vol onderscheidende en verrassende winkels, maar ook om straten met een wat 'ruiger' karakter, met nieuwe ondernemers, pop-ups, ateliers (zoals de Nieuwstraat). Deze combinatie past bij het Deventer van de toekomst.

4.5. We bieden onder bepaalde voorwaarden ruimte voor wonen áchter winkels, bijvoorbeeld in combinatie met ateliers/ambacht

Toelichting

Terwijl wonen in (commerciële) plinten van de straten in kernwinkelgebied en dwaalmilieus in principe ongewenst is, is er soms wel wonen-achter-winkels mogelijk. Dit kan bijdragen aan het functioneren van de stad: het zorgt voor woonmogelijkheden voor beoogde doelgroepen en verbetert het verdienmodel van eigenaren. Met name op plekken met diepe panden en verborgen achtergebieden (zoals het Stadshof) is wonen achter winkels, onder voorwaarden, zeer gewenst.

Een specifieke situatie is het wonen achter winkels in combinatie met atelierruimte en ambachtsruimte. Dergelijke concepten dragen in hoge mate bij aan het profiel in de straten in het dwaalmilieu zoals de Nieuwstraat, maar kunnen vaak slechts een beperkte huur opbrengen. Een combinatie van een woning aan de achterkant en een op het publiekgericht atelier of ambacht aan de voorkant is een oplossing.

4.6. We beschermen grote panden voor de functie detailhandel en voegen panden toe met grotere vloeroppervlakte

Toelichting

Grote winkelruimtes in onze binnenstad zijn, op de Boreel na, redelijk schaars. Hier moet zuinig mee om worden gegaan mede gelet op de schaalessprong naar 120.000 inwoners in 2035. Deventer wordt voor grotere (internationale) formules interessanter, maar ook nu al is er een wachtlijst. Mogelijk dat het samenvoegen van enkele panden hierin sporadisch kan voorzien. Er moet echter ook verder worden gekeken. Bij de onderdelen Broederenplein en de Kop van de Brink wordt hier verder op ingegaan.

4.7. Op het Broederenplein zien we een gebiedsgerichte herontwikkeling met kansen voor verszaken, ruimte voor grootschalige detailhandelsvestigingen en wonen op verdiepingen

Toelichting

Het karakter van het huidige Broederenplein en Achter de Broederen sluit niet goed aan op de historische binnenstad, maar biedt diverse binnenstedelijke functies zoals de enige grotere supermarkt in de historische binnenstad (buiten de Boreel). Er zijn hier kansen voor een gebiedsgerichte herontwikkeling richting een dagelijkse boodschappen cluster, met de huidige supermarkt aangevuld met verszaken. Een sterker cluster is ook goed voor de 'doorbloeding' van dit deel van de binnenstad en de verbinding met het Kernwinkelgebied.

Op de verdieping is op deze plek relatief veel ruimte voor een stevig (hoogwaardig) woonprogramma. Ook grotere winkelruimtes voor (mode-)ketens kunnen hier toegevoegd worden, bij relatief gebrek aan grote ruimtes in het huidige kernwinkelgebied.

4.8. We staan horeca met terras toe op enkele "sterlocaties" t.b.v. versterken hoeken en zichtlijnen en waarmee we de 'penetratiegraad' en de doorbloeding van het winkelgebied versterken

Toelichting

Op enkele specifieke plekken wordt nadrukkelijk meerwaarde gezien voor specifieke toevoeging van horeca. Hierbij kan gedacht worden aan een fine dining-concept in het cultuurcluster (Nieuwe Markt e.o.) en terrassen op hoeklocaties in enkele dwaalmilieus (zoals halverwege de Nieuwstraat en voor de hoofdingang van de Broederenkerk) om het wat eentonige karakter van een winkelstraat te doorbreken en de loop van de bezoekers te verbeteren.

4.9. In het Kernhorecagebied Grote Kerkhof en de Brink staan we geen toename van wonen toe in de plint

Toelichting

De horecaclusters Grote Kerkhof en de Brink functioneren op hoofdlijnen goed en een grote aanpassing of uitbreiding is ongewenst. De groeiende dynamiek van de binnenstad maakt wel dat deze clusters zich moeten kunnen blijven ontwikkelen, in kwaliteit en intensiteit. Een combinatie met wonen staat daarmee op gespannen voet en vermindert het aantal panden beschikbaar voor horeca. Voorgesteld wordt dan ook om geen nieuwe woonmogelijkheden in deze horecaclusters toe te voegen in de plint. Dat speelt met name aan het Grote Kerkhof.

4.10. Hotelappartementen op verdiepingen staan we toe in Kernhorecagebied, Kernwinkelgebied en Dwaalmilieu

Toelichting

Het wordt als wenselijk en niet-bezwaarlijk gezien om, met name in de kern- en dwaalmilieus, ook de mogelijkheid te bieden voor ontwikkeling van hotelappartementen op de verdiepingen. Deze gebieden, met relatief meer drukte en geluid, zijn minder geschikt voor alle inwonersgroepen. Ze lenen zich beter voor jonge inwoners én toeristen, die juist graag in of nabij de toeristische hotspots slapen. Hoewel een ongebreidelde groei van hotelkamers ongewenst is, zijn toevoegingen van hotelappartementen prima in te passen in het 'laadvermogen' van de stad, zeker omdat de verwachting is dat het aantal overnachtingen toe zal nemen en het aantal hotelappartementen per ontwikkeling beperkt zal zijn. Eigenaren hebben zo ook een extra stimulans om de verdiepingen in deze gebieden te benutten waardoor de levendigheid en sociale veiligheid toeneemt.

4.11. Grote detailhandelspanden op Kop van de Brink koesteren we en we willen de horecamogelijkheden hier beperken

Toelichting:

In de binnenstad zijn zoals bekend weinig grote panden voor detailhandel. De panden die er wel zijn moeten we koesteren. Op de Kop van de Brink zijn een aantal grote detailhandelspanden aanwezig. Deze panden worden gekoesterd, ze zijn immers noodzakelijk voor het goed functioneren van de detailhandel, balans tussen winkelketens in het Kernwinkelgebied en de leuke kleine winkeltjes in het Dwaalmilieu. De horecamogelijkheden van de panden op de Kop van de Brink worden beperkt om hiermee de grotere retailobjecten te beschermen.

4.12. We behouden het al eerder vastgestelde maximumstelsel voor horeca met uitzondering van Grote, Kerkhof, Brink, Grote Poot, Overstraten en Nieuwstraat

Toelichting

Vanuit het Horecabeleid 2016 wordt nog steeds gewerkt met maximumstelsels voor bepaalde gebieden in de binnenstad. Voor het Grote Kerkhof, Brink, de Overstraten en de Nieuwstraat is het maximumstelsel al losgelaten evenals voor enkele andere straten in het dwaalmilieu. Voorgesteld wordt om dit nu ook te gaan doen voor de Grote Poot. Hier is al veel horeca gevestigd en het lijkt logisch om dit te bevestigen met het loslaten van het maximumstelsel.

Dit betekent dat er een maximumstelsel blijft gelden voor de Nieuwe Markt (6), Welle/Zandpoort (7) en Stromarkt (6). Eerder viel de Kleine Poot samen met de Grote Poot onder 1 gebied. Het voorstel is om de Kleine Poot qua gebied bij de Stromarkt te voegen en het maximum (voorlopig) te handhaven op 6.

Onderzocht wordt nog of het aantal toegestane horecabedrijven op de genoemde maxima moet blijven of dat er nog enige extra ruimte moet worden toegevoegd.

N.B. Voor buiten de binnenstad gelden er dan nog maximumstelsels voor Boxbergerweg (3) en het Noorderplein (2).

4.13. Het Lamme van Diesseplein en de Pontsteeg verkleuren van Dwaalmilieu naar Binnenstedelijk Woonmilieu

Toelichting

In de huidige Omgevingsvisie zijn het Lamme van Diesseplein en de Pontsteeg nog Dwaalmilieu. Geleidelijk verkleurt dit gedeelte van de binnenstad echter naar wonen. Om dit te bevestigen wordt voorgesteld om hiervan Binnenstedelijk Woonmilieu te maken. Hier is uitbreiding van horeca en detailhandel dan niet meer mogelijk.

5. Centrumschil (horeca en detailhandel)

Toelichting

De Centrumschil valt onder verschillende gebieden van de Omgevingsvisie 2019 (denk aan binnenstad en vooroorlogse wijken). Er is een Gebiedsprogramma Centrumschil in 2020 opgesteld om zo meer samenhang te krijgen in de woningbouwopgaven in de verschillende gebieden van de Centrumschil. Aangezien het geen monotone gebieden met alleen woningen, maar juist een mix van woon-/werkfuncties waar ook horeca en detailhandel deel van uitmaken, is er een aparte paragraaf gewijd aan de Centrumschil. De binnenstad behoort ook tot de Centrumschil, maar hier wordt in dit hoofdstuk niet verder op ingegaan.

Binnen de centrumschil vallen o.a. de Post NL-locatie en het volkstuintencomplex aan de noordkant van het spoor, de Kop Handelskade, Stadscampus De Kien, de voormalige Roto Smeetslocatie en het Havenkwartier.

De bouwstenen die hieronder gaan over het hele gebied van de Centrumschil, tenzij anders vermeld.

5.1. We creëren een aantrekkelijk woonwerkmilieu in de verschillende gebieden van de Centrumschil met voldoende voorzieningen, om nieuwe doelgroepen te huisvesten en werknemers en bedrijven een goed vestigingsklimaat te bieden

Toelichting

Complementair aan de functies in de binnenstad wordt voldoende en passende ruimte gecreëerd voor detailhandel en horeca. De verschillende gebieden in de Centrumschil bieden de kans om nieuwe (gemengd) stedelijke milieus te creëren met een mix van wonen, werken en voorzieningen, waaronder horeca en detailhandel, waarbij het accent per gebied kan verschillen. Deze locaties zijn relatief dicht bij het centrum en het station en zijn hierbij in trek door hun veelheid aan stedelijke voorzieningen.

Wat betreft detailhandel wordt vooral gedacht aan kleinschalige, in het gebied passende, detailhandel. Denk aan enkele kleine winkels in de dagelijkse sfeer die voorzien in de behoeften van de (toekomstige) bewoners en werknemers. Het vestigen van een grote supermarkt is geen optie. Hiervoor is immers al de keus gemaakt voor een tweede supermarkt op de Boreel. Verder is verkoop van op locatie gemaakte producten mogelijk. Hier lopen het maken (ambacht), beleven en verkopen door elkaar.

Er zijn inmiddels al mogelijkheden geboden voor detailhandel voor de dagelijkse levensbehoeften voor het voormalige Roto Smeetssterrein (ca. 1.000 m²). Dit wordt voorlopig voldoende geacht voor ROTO en de (toekomstige) ontwikkelingen in het Havenkwartier. Komen er nieuwe verzoeken voor detailhandel voor de Centrumschil of breiden we de gebiedsontwikkeling verder uit, dan betreft dit maatwerk en wordt dit op de eigen merites beoordeeld.

Qua horeca geldt dat het in principe ondersteunend moet zijn aan de bedrijvigheid in de werkgebieden en als ontmoetingsplaats voor de bewoners. In de Centrumschil is al de mogelijkheid geboden voor horecaconcepten op de Kop van de Handelskade (ca. 350 m²). Dit geldt ook voor het voormalige Roto Smeetssterrein. In het Masterplan is ruimte gegeven voor ca. 1.500 m² aan horeca en 2.300 m² voor een hotel. Dit hotel moet wel een bepaald concept zijn wat in de stad Deventer nog niet aanwezig is en/of een nieuwe doelgroep bedienen. Dit moet nog worden onderbouwd door de ontwikkelaar van een hotel.

Genoemde aantallen vierkante meters worden qua horeca voldoende geacht voor de Centrumschil. Komen er verzoeken voor horeca voor de Centrumschil, dan betreft dit maatwerk en wordt dit op de eigen merites beoordeeld. Het gestelde in deze bouwsteen wordt ook nog verder uitgewerkt in een Omgevingsprogramma Centrumschil.

5.2. Náást de huidige locaties voor avond- en nachthoreca in de binnenstad zoeken we buiten de binnenstad in bijvoorbeeld het Havenkwartier ruimte voor uitbreiding

Toelichting

Hoewel exploitatie van nachthoreca anno nu een uitdaging is (door veranderend consumentengedrag en in verband met veiligheid) past een bruisend nachtleven bij een Deventer met grootstedelijke allure. Die wens is breed verkend bij jongeren in Deventer. De huidige locaties in de binnenstad voorzien daarin, maar het is de vraag of ze afdoende zijn. De nieuwe inwoner zoekt steeds meer verrassende plekken voor nachthoreca. Denk daarbij aan dansclubs in een industriële setting. De centrumschil, en met name het Havenkwartier, leent zich hier beter voor dan de historische binnenstad.

5.3. Horeca en detailhandel dragen bij aan het concept van Stadscampus De Kien

Toelichting

De stadscampus wordt gezien als dé kantoren- en onderwijslocatie van Deventer, waar de kennis- en open informatiestad zich toont. Er wordt gestreefd naar een levendig milieu dat stimuleert tot interactie en innovatie. Wat programma betreft wordt gewerkt aan een combinatie van wonen (grootste deel van het programma), onderwijs, kantoor, horeca en overige voorzieningen. Hiermee ontstaat een goede mix van programma, passend bij het concept van De Kien. Het accent aan de stadszijde ligt op werk- en onderwijs gerelateerde functies en aan de noordzijde op het woonprogramma.

Detailhandel en horecaconcepten moeten specifiek bijdragen aan een levendige Stadscampus en zich voornamelijk richten op werknemers van de daar gevestigde bedrijven, studenten en reizigers. Een concept als een grand café welke ook in de avonduren geopend is behoort zeker tot de mogelijkheden. Nachthoreca is geen optie. Daarvoor zijn horecagebieden in de binnenstad aangewezen. Ook is het belangrijk dat er geleiding van de Stadscampus naar de binnenstad plaatsvindt. Dit kan bijvoorbeeld via terrassen. De stationsomgeving met horecamogelijkheden en de Schouwburg/ Keizersstraat achtten we hiervoor kansrijk.

5.4. We continueren de mogelijkheden voor het Havenkwartier/onderzoek naar mogelijkheden op Haveneiland

Toelichting

Het Havenkwartier is een karaktervol gebied waarin industrieel erfgoed, creatieve ondernemers, kunst en cultuur, horeca, bouwen en wonen gecombineerd worden met een nog werkzame binnenhaven. Het Havenkwartier is synoniem aan experiment, pionieren en ruimte voor ideeën. De mogelijkheden voor horeca en detailhandel spelen hierop in. Er zijn enkele passende concepten gevestigd, die met name op de "eerste arm" aan de Mr. H.F. de Boerlaan te vinden zijn. In het kader van het 'Gebiedsprogramma Centrumschil' wordt onderzocht welke ruimte er is voor het toevoegen van horeca- en detailhandelsconcepten in de nog te transformeren delen van het Havenkwartier, waaronder het Haveneiland.

6. Vooroorlogse Wijken inclusief wijk- en buurtwinkelcentra (horeca en detailhandel)

6.1. Wijk- en buurtwinkelcentra hebben een belangrijke rol in de detailhandel- en horecastructuur

Toelichting

Bij de algemene uitgangspunten voor de detailhandel is al uitgebreid ingegaan op de detailhandelsstructuur. Ook de vooroorlogse wijken spelen hierin een belangrijke rol met supermarkten in Voorstad (Beestenmarkt), Zandweerd (Zamenhofplein) en De Hoven. Deze worden gekoesterd en zijn belangrijk voor de sociale cohesie in de wijken. De centra functioneren over het algemeen goed en er is weinig leegstand (vooral frictieleegstand). Ook zijn er vaak andere (maatschappelijke) voorzieningen gevestigd.

De opmars van functiemenging laat zien dat wijk- en buurtcentra voor bewoners vooral aantrekkelijk zijn als er functies gemengd worden. De sociaaleconomische functie van winkels (zowel voor de dagelijkse boodschappen als sociale interactie met buurtbewoners) staat in diverse buurten en wijken desondanks onder druk, onder andere door schaalvergroting. Daarom is concentratie en combineren van functies van belang, omdat voorzieningen elkaar dan kunnen versterken.

Naast eerdergenoemde wijken zijn er ook kleinere detailhandelclusters in de dagelijkse boodschappen sfeer zoals een bakker en slager. Ook dit zijn belangrijke pijlers in de ondersteunende structuur.

Qua horeca is het aanbod enigszins eenzijdig. Er is volgens het onderzoek van Contrast ruimte voor daghorecaconcepten voor ontmoeting, koffie en lunch. Verder is de branche fastfood vrij dominant aanwezig. We willen in gesprek gaan met vertegenwoordigers van de winkelcentra om te onderzoeken of ook andere concepten ruimte kunnen krijgen.

De soort horeca dient in principe ondersteunend te zijn aan de functie van het winkelcentrum en is in gekoppeld aan sluitingstijden van de winkels in het centrum. Voor de enkele restaurants die er gevestigd zijn is dit niet het geval en die kunnen blijven functioneren zoals ze nu ook al doen.

7. Naoorlogse Wijken inclusief wijk- en buurtwinkelcentra (horeca en detailhandel)

7.1. Wijk- en buurtcentra hebben een belangrijke rol in de detailhandel- en horecastructuur

Toelichting

Bij de algemene uitgangspunten voor de detailhandel is al ingegaan op de detailhandelsstructuur. Ook de naoorlogse wijken spelen hierin een belangrijke rol met belangrijke bovenwijkse centra in Colmschate (Flora) en Keizerslanden en een wijkwinkelcentrum in de Vijfhoek (Andriessenplein, hierover zo nog meer).

Ook zijn er nog supermarkten in de buurtwinkelcentra Borgele, Rivierenwijk (Deltaplein) en Zwaluwenburg. Deze worden gekoesterd en zijn belangrijk voor de inwoners om op korte afstand de dagelijkse boodschappen te kunnen doen. Ook spelen ze een rol de sociale cohesie in de wijken (ontmoeten). Vooral het Deltaplein vraagt om extra aandacht. Dit is een belangrijke pijler in de detailhandelshoofdstructuur met de nodige uitdagingen. Er is o.a. een supermarkt gevestigd welke klein gehuisvest is.

Qua horeca is in de naoorlogse wijken verkleuring van het aanbod gewenst naar andere horecaprofielen waarmee een bijdrage kan worden geleverd aan de leefkwaliteit in de wijken. Te denken valt aan daghorecaconcepten voor gezinnen (kindvriendelijk) gericht op koffie, lunch en sociale ontmoetingen op wijkniveau. Terrassen op de verschillende pleinen kunnen bijdragen aan een goede sfeer. De soort horeca dient in principe ondersteunend te zijn aan de functie van het winkelcentrum en is in gekoppeld aan sluitingstijden van de winkels in het centrum. Voor de enkele restaurants die er gevestigd zijn is dit niet het geval. Deze mogen ook in de avonden geopend zijn.

Voor de leisurezone aan de Holterweg nabij De Scheg is gekozen voor 1 zelfstandige horecavestiging. Deze is er inmiddels al jaren gevestigd, zijnde de McDonalds. Hier wordt aan vastgehouden. Bij de leisurebedrijven die zich er, hopelijk binnenkort, vestigen is wel ondersteunende horeca mogelijk. Normaal gesproken is bij ondersteunende horeca geen terras mogelijk, maar voor leisurebedrijven wordt een uitzondering gemaakt. Dit zijn bedrijven waar ook de horecacomponent een belangrijk deel is van de omzet.

8. Bedrijventerreinen (horeca en detailhandel)

8.1. We faciliteren horecavoorzieningen op de bedrijventerreinen voor werknemers en (zakelijke) bezoekers om te lunchen/ontmoeten/netwerken

Toelichting

Deventer gaat op de bedrijventerreinen voor aantrekkelijke en daarmee toekomstbestendige werkgebieden met voldoende ontspanning voor de verschillende doelgroepen. Kleinschalige daghorecaconcepten of lunchrooms zijn passend voor het bedienen van de zakelijke markt met de nodige reuring overdag. Hierbij wordt gedacht aan een maximale oppervlakte van ca. 200 m² bruto vloeroppervlakte. Hiermee wordt voorkomen dat ze concurrerend worden voor horeca in andere gebieden.

8.2. Internetwinkels waar geen fysiek klantcontact plaatsvindt zijn toegestaan op het bedrijventerrein

Toelichting

Internetwinkels die geen direct contact tussen bedrijf en klant bieden (postorder, pure internetwinkels en e-logistieke bedrijven) worden niet beschouwd als detailhandel. Deze bedrijven dienen zich bij voorkeur op het bedrijventerrein of een andere werklocatie te vestigen.

Zo zullen er ook webwinkels in woonwijken actief zijn, bijvoorbeeld in de vorm van een bedrijf aan huis. Dat is in de regel toegestaan, op voorwaarde dat er geen negatieve impact is op leefomgeving.

8.3. Bezorgrestaurants zonder afhaalmogelijkheid (zogenaamde dark kitchens) en zonder mogelijkheid om ter plaatse te consumeren zijn toegestaan op bedrijventerreinen

Toelichting

Dit soort bedrijven worden niet als horeca gezien, maar als cateringbedrijven en zijn toegestaan op bedrijventerreinen mits de bestemming passend is. Dit is een logische keuze aangezien bedrijventerreinen qua ligging zich prima lenen voor dit soort activiteiten. In andere gebieden, bijvoorbeeld de binnenstad, veroorzaken deze categorie bedrijven de nodige overlast. Wel moet ervoor gewaakt worden dat er te veel van dit soort bedrijven komen, waardoor de schaarse ruimte voor werken nog verder onder druk komt te staan (of dit het ontwikkelingsperspectief van hier gevestigde bedrijven negatief beïnvloed). De bedrijventerreinen zijn in eerste plaats bedoeld voor de 'echte' bedrijvigheid en industrie.

8.4. We schrappen de vigerende dubbelbestemming "bedrijven" op RSC de Snipperling

Toelichting

Op het RSC rust op de meeste percelen naast de bestemming '(grootschalige) volumineuze detailhandel (PDV)' ook de bestemming 'bedrijven'. Van deze percelen schrappen we de bedrijfsbestemming, zodat de panden en de percelen alleen te gebruiken zijn voor grootschalige en volumineuze detailhandel. Ook gelet op de groei van het inwoneraantal is er immers behoefte om deze soort detailhandel te faciliteren.

8.5. Reguliere detailhandel is niet toegestaan op bedrijventerreinen/maatwerk voor kringloopwinkels

Toelichting

Op verschillende locaties in onze gemeente en soms ook op specifieke gedeelten van de bedrijventerreinen is voldoende ruimte gemaakt voor detailhandel (zie hiervoor). Op de rest van de bedrijventerreinen gaat bedrijvigheid voor en wordt geen detailhandel toegestaan. Afhankelijk van de producten en omvang kunnen deze landen in de binnenstad, wijkwinkelcentra, op RSC De Snipperling of langs 1 van de uitvalswegen.

In zeer specifieke gevallen kan het zijn dat van deze regel wordt afgeweken, bijvoorbeeld omdat ze veel parkeer-, laad- en losruimte nodig hebben die er vaak niet is in binnenstad en wijkwinkelcentra. Zo zijn er meerdere kringloopzaken gevestigd op het bedrijventerrein omdat men hier zelf goederen in kan leveren en/of ze gekoppeld zijn aan het milieucentrum (recycleplein) aan de Westfalenstraat.

9. Dorpen en Buitengebied

9.1. Dorpskernen hebben een belangrijke rol in de detailhandelstructuur

Toelichting

In de grotere dorpen Bathmen, Diepenveen en Schalkhaar functioneert het detailhandelsapparaat naar behoren met de aanwezigheid van supermarkten als belangrijke pijler. Bij de algemene uitgangspunten van detailhandel zijn we al ingegaan op de supermarkten in de verschillende dorpen. Dit zijn de volgende: (tussen haakjes het huidige aantal): Bathmen (1), Diepenveen (1), Lettele (1, kleinschalig) en Schalkhaar (2). Uitgangspunt is dat we in principe vasthouden aan deze aantallen. In Bathmen wordt, gezien de wens van inwonersgroei van 6.000 naar ca. 7.500, gesproken over een uitbreiding van voorzieningen waaronder winkels en mogelijk een tweede supermarkt.

Tegen kwalitatieve uitbreidingen van bestaande supermarkten is er een positieve grondhouding. Hiervan is o.a. sprake in Schalkhaar. Als er een verzoek komt voor toevoeging van een supermarkt, betreft dit maatwerk per geval.

Verder is het van belang dat het voorzieningenniveau, o.a. met betrekking tot winkels, in de dorpen Bathmen, Diepenveen en Schalkhaar op peil blijft mede gelet op de woningbouwambities van de dorpen en van de stad Deventer. In de centra van de dorpen wordt bekeken of de detailhandelsbestemming daar wat nadrukkelijker naar voren kan komen. Nu is in de centra ook vaak al de bestemming 'wonen' mogelijk. De bestaande functies 'detailhandel' moeten worden gekoesterd. Mogelijk moet de bestemming 'wonen' in bepaalde straten eraf worden gehaald. Hiermee blijven er voldoende detailhandelsbestemmingen over. Mogelijk dat in Bathmen en Schalkhaar nog detailhandelslocaties kunnen worden toegevoegd met het oog op de grote groei van inwoners (woningbouwprogramma's).

In Lettele is nog een kleine supermarkt actief, deze draait op vrijwilligers. Een mooi initiatief dat moet worden gekoesterd. Het is goed voor de sociale contacten en voor de zelfredzaamheid van (kwetsbare) inwoners. In Okkenbroek zijn geen fysieke winkels meer actief.

9.2. In dorpskernen faciliteren we "lokaal gebonden GDV-concepten", mits ruimtelijk inpasbaar

Toelichting

In dorpskernen of aan de randen daarvan zijn vaak lokaal gebonden GDV-concepten gevestigd, denk aan tuincentra of Welkoop-vestigingen. Sommige hiervan lopen tegen hun grenzen aan en moeten ook soms plaats maken voor woningbouwontwikkelingen. Samen met deze bedrijven wordt gekeken waar er ruimte is in de dorpen. Dit betreft maatwerk.

9.3. We behouden de horecavestigingen in dorpskernen en breiden de mogelijkheden zo nodig uit

Toelichting

Het horeca-aanbod in de grotere dorpen Bathmen, Diepenveen en Schalkhaar verschilt nogal.

Zo is er in Bathmen een ruim aanbod aan horeca, vooral restaurants en enkele cafés. De horecabedrijven functioneren naar behoren en hebben de nodige diversiteit. Het is belangrijk dat dit aanbod er blijft mede gelet op de woningbouwambities.

Diepenveen heeft getalsmatig een redelijk aantal horecabedrijven met de nodige diversiteit. Dit aantal zou nog wat kunnen toenemen waarbij goed gekeken moet worden naar de behoefte van de inwoners.

In Schalkhaar is er geen aanbod aan reguliere horeca, wel een zalencentrum waar ruimtes gehuurd kunnen worden. Uit een onlangs gehouden enquête door MKB blijkt dat er wel behoefte is aan enige horeca. In het centrum zijn mogelijkheden voor vestiging van horeca. Het is aan de markt op hierop in te spelen.

Lettele heeft enkele horecazaken en ook nog een ontmoetingsruimte voor de inwoners. Deze voorzien in een behoefte. In Okkenbroek is geen commerciële horeca aanwezig. Wel is er een ontmoetingscentrum welke gerund wordt door vrijwilligers.

In algemene zin biedt het inspelen op de koopkrachtige inwoners nog kansen volgens Contrast. Het aanbod zou nog wat kunnen verkleuren. Ook de inwoners uit de stad Deventer en de regio kunnen verleid worden om te komen naar de horeca met een dorps karakter.

9.4. We bieden ruimte voor horeca in het buitengebied (bijzondere concepten)

Toelichting

Er zijn ca. 10 horecabedrijven in het buitengebied gevestigd. Deze hebben de nodige diversiteit en worden over het algemeen goed bezocht. Verder biedt juist het buitengebied mogelijkheden om bepaalde concepten die de nodige ruimte vragen te faciliteren. Denk bijvoorbeeld aan daghoreca met een natuurspeeltuin. Voor dit soort initiatieven wordt ruimte geboden. Vrijkomende Agrarische Bedrijfsgebouwen (VAB's) zijn hiervoor nadrukkelijk in beeld.

9.5. We bieden ruimte voor detailhandel passend bij het buitengebied

Toelichting

Bij het opstellen van het Omgevingsplan is goed nagedacht over het bieden van ruimte voor passende detailhandel. Denk hierbij aan de verkoop van streekproducten in een winkeltje. Dit kader functioneert goed en wordt gehandhaafd.

9.6. We bieden ruimte voor kwalitatieve verblijfsaccommodaties

Toelichting

Contrast ziet o.a. ruimte voor ontwikkeling van hotels. Ook hiervoor zijn VAB's nadrukkelijk in beeld. Ook de bestaande mogelijkheden voor plattelandsappartementen koesteren we.

9.7. We staan luxere voorzieningen in overnachtingsaccommodaties toe

Toelichting

In het Omgevingsplan is o.a. voor plattelandskamers opgenomen dat er alleen een sanitair gedeelte of een keuken aanwezig mag zijn, niet beide. Angst voor permanente bewoning is hiervan de oorzaak geweest. Mede gelet op de steeds hogere eisen die de verblijfstoerist stelt en om hieraan tegemoet te komen is het noodzakelijk dat zowel een keuken- als een sanitair gedeelte wordt toegestaan. Dit is ook opgenomen als aandachtspunt in de 'Agenda visie landelijk gebied'.



Transformatieopgave Binnenstad Deventer

De veranderende functie van de binnenstad van Deventer: meebewegen en sturen

Deel 1: Opgave en inzichten



BRDG Advies

Ruimtelijk Economisch Advies
& Procesmanagement

Colofon

Opdrachtgever: Gemeente Deventer
Dhr. R. Schuurman
Projectnummer: 0823.545
Datum: 28-6-2024



Inhoud

1	Inleiding	4
2	Transformatieopgave	5
	2.1 Binnenstad	5
	2.2 Werkproces	6
	2.3 Verankering in beleid	7
3	Centrale ontwikkelingen	8
4	Identiteiten van de binnenstad	13



Inleiding

De Deventer binnenstad: op weg naar de toekomst

De binnenstad van Deventer is een prachtige plek om te ontmoeten, winkelen, verblijven, werken en wonen. Met haar aantrekkelijke historische gebouwen, interessante winkels, 'dwaalstraatjes', een rijk aanbod aan cultuur en horeca en verborgen pareltjes van rust kent de Deventer binnenstad vele aantrekkelijke gezichten. Lokale inwoners, regiobezoekers en toeristen weten de stad daarom goed te vinden. Deventer boeit en Deventer bindt.

Wie daarmee denkt dat de binnenstad daarmee nu 'klaar' is, heeft het mis. Per definitie zijn binnensteden nooit af. Vanaf de oudste tot de modernste tijden hebben binnensteden meebewogen met de behoeftes van inwoners in en om een stad. Een goede binnenstad sluit aan bij haar gebruikers: ze biedt voorzieningen, sfeer en kwaliteiten waar behoefte aan is.

Succesvolle binnensteden hebben zichzelf door de tijd heen keer op keer opnieuw uitgevonden, om aan te sluiten bij de huidige tijdgeest. Bij voorkeur doen ze dat zonder hun kernkwaliteiten (hun DNA) te verliezen. Waar mogelijk worden de kernkwaliteiten zelfs versterkt.

Het is voor Deventer dan ook zaak om naar voren te kijken en te bedenken hoe de binnenstad straks ook aansluit bij de behoeften van haar gebruikers, zonder haar huidige kwaliteiten (haar 'kapitaal') te verliezen. Die blik op de toekomst is noodzakelijk: er vinden diverse significante ontwikkelingen plaats die effect (kunnen) hebben op de Deventer binnenstad.



2 Transformatieopgave

2.1 Binnenstad

Om een goed antwoord te geven op de vraag hoe de binnenstad en met name de functie van de binnenstad moet en kan meebewegen met de ontwikkelingen in en om Deventer, is deze visie opgesteld. We noemen het de 'Transformatieopgave Binnenstad': hoe moet de binnenstad de komende jaren transformeren, zodat deze blijft aansluiten op de wensen en behoeften van haar gebruikers? Wat moet blijven zoals het is en wat moet veranderen?

In deze visie op de transformatieopgave focussen we ons met name op het gebruik van de stad, in wat we wel 'programma en functie' noemen:

- Welke voorzieningen zijn aanwezig? In welke mate en waar?
- Hoe functioneren deze voorzieningen en wat is de (gewenste) ontwikkeling?

Primair richten we ons daarbij op detailhandel, horeca, dienstverlening, cultuur, wonen en maatschappelijke functies, met inachtneming van de waardevolle historische omgeving.

In deze visie brengen we de huidige situatie in de Deventer binnenstad en de te voorziene trends en ontwikkelingen bijeen. Op basis hiervan komen we tot een serie inzichten en ontwikkelrichtingen, die centraal staan in het nadenken over een toekomstbestendige binnenstad. Deze inzichten vertalen we concreet in een aantal praktische instrumenten:

- In gebiedsprofielen voor delen van de binnenstad: wat is de (gewenste) identiteit en kwaliteit van specifieke gebieden? Wat is er op welke plek nodig?
- In een gereedschapskist (toolkit) met daarin instrumenten die bijdragen aan de gewenste ontwikkelrichtingen. Dit 'gereedschap' bestaat uit:
 - Beleidsmatige instrumenten;
 - Uitvoeringsmaatregelen;
 - (Gebieds)projecten.

Een binnenstad is natuurlijk veel meer dan alleen maar programma/functie. Bereikbaarheid, openbare ruimte, veiligheid, parkeren en duurzaamheid zijn stuk voor stuk cruciale thema's voor de binnenstad. Deze visie op de transformatieopgave is echter geen integrale binnenstadsvisie. We 'beperken' ons met name tot de functies en het programma. De andere belangrijke zaken, zoals aankleding openbare ruimte, groen, parkeren en bereikbaarheid, zien we hier vooral als belangrijke randvoorwaarden, die in andere visies dieper worden uitgewerkt. Daarbij valt bijvoorbeeld te denken aan:

- Beeldkwaliteitsplan Binnenstad
- Mobiliteitsvisie
- Visie Leefomgeving



2.2 Het werkproces

De vraag hoe de binnenstad zich kan, zal en dient te ontwikkelen kan en moet vanuit meerdere perspectieven onderzocht worden. We beantwoorden deze vraag aan de hand van diverse invalshoeken:

1. Een grondige analyse van de binnenstad:
 - Op kwantitatief niveau kijken we bijv. naar demografische gegevens, naar aantallen bezoekers en toeristen en naar de ontwikkeling en het functioneren van de detailhandel, horeca, dienstverlening en het wonen. Dit doen we op het niveau van de binnenstad en van de verschillende gebieden in de binnenstad
 - Op kwantitatief niveau kijken we vooral hoe de structuur van de stad functioneert en hoe deze erbij ligt. We kijken naar het functioneren van (winkel-)straten, de (al dan niet logische) locaties van bepaalde functies, de hoeveelheid leegstand op specifieke plekken, de mate waarin gebieden goed en natuurlijk op elkaar aansluiten en randvoorwaarden, zoals de aankleding van de openbare ruimte, groen, parkeren en bereikbaarheid. Hierbij kijken we met name naar de gebiedsdelen.
2. Een analyse in trechervorm: van breed en abstract naar specifiek en concreet: de toekomst van de binnenstad hangt af van hoofdlijnen (zoals inwonersgroei en consumententrends), maar ook van specifieke keuzes (bijvoorbeeld over het gewenste profiel van een winkelstraat). Om goede en samenhangende uitspraken te doen, werken we daarom van abstract en (binnen)stadsbreed naar concreet en lokaal.
3. Gesprekken met diverse stakeholders: deze visie is tot stand gekomen op basis van een grote serie gesprekken onder andere met winkeliers, horeca-ondernemers, vastgoedeigenaren, onderwijsinstellingen, bewoners-organisaties, cultuurpartijen, evenementenorganisatoren en marketing-organisaties. Op deze manier hebben we een breed palet aan invalshoeken, meningen en belangen bijeen gebracht.

Hiernaast wordt een lijst weergegeven met de stakeholders waarmee gesproken is.

Met wie is gesproken?

- Stichting Deventer Binnenstadsmanagement
- Stichting Deventer Binnenstad Vastgoedeigenaren
- Vereniging van Deventer Binnenstadondernemers
- Koninklijke Horeca Nederland, afdeling Deventer
- Stichting Bewonersbelangen Binnenstad Deventer (SBBB)
- Afvaardigingen van 6 buurtverenigingen in de binnenstad
- Ondernemers en eigenaren Broederenkwartier
- Ondernemers en eigenaren Overstraten
- Ondernemers en eigenaren Nieuwstraat
- Saxion Hogeschool
- Afvaardiging De Kien (gebiedsontwikkeling in Centrumschil)
- Cultuuroverleg DOC (Schouwburg, MIMIK, dEVENTer, Kunstenlab, Deventer Verhaal)
- Deventer Jong
- Deventer Marketing
- Wonen Boven Winkels Deventer

4. De bijeengebrachte informatie uit de analysefase en de gespreksrondes brenge we bijeen in de eerdergenoemde inzichten en ontwikkelrichtingen. In deze fase brengen we getallen en opvattingen, samenvallende en tegenstrijdige belangen bijeen. Daarbij trachten we voortdurend oog te houden voor de hoofdlijn en de algemene belangen enerzijds en het individuele/persoonlijke belang en de kortere termijn anderzijds.
5. De inzichten en ontwikkelrichtingen toetsen we nogmaals bij zoveel mogelijk gesprekspartners.
6. Vervolgens werken we de gereedschapskist en de gebiedsprofielen uit en presenteren deze samen met de inzichten en ontwikkelrichtingen terug aan de stad.

*Om de kern van de Transformatieopgave compact te houden, is een groot deel van de analyse in een apart document gepresenteerd: het **analyse document**. Dit document zit vol met voornamelijk kwantitatieve inzichten die ten grondslag liggen aan de Transformatieopgave. Ook gaan we in dit document dieper in op relevante trends en ontwikkelingen. In dit analysedocument zijn daarnaast ook de gespreksverslagen met de verschillende stakeholders gevoegd.*

2.3 Verankering in beleid

Het sterke "merk Deventer" is niet toevallig ontstaan, maar is een resultaat van bewust beleid, investeringen en stevige samenwerking tussen gemeente, eigenaren en ondernemers. Gemeentelijk beleid is daarbij een belangrijke koersbepaler. Door heldere uitspraken te doen richting marktpartijen (eigenaren, ondernemers, investeerders) en deze uitspraken te onderbouwen met spelregels (zoals een omgevingsplan) wordt het speelveld voor hen duidelijk en kunnen zij met vertrouwen acteren. Anderzijds kan de gemeente een aanjagende werking hebben bij het nastreven van ontwikkelrichtingen, bijvoorbeeld door zelf projecten op te starten of subsidieregelingen op te tuigen. Deze mogelijkheden krijgen allemaal een plekje in de eerdergenoemde gereedschapskist.

Dit document, de Transformatieopgave Binnenstad, is een belangrijke basis voor het acteren van de gemeente in de binnenstad. Het is een uitwerking van de in de 'Agenda Binnenstad 2.0' benoemde transformatieopgave. Het document sluit zoveel mogelijk aan op bestaand beleid, zoals het detailhandels-, horeca- en woonbeleid, maar zal ook suggesties en handvatten bieden om dit beleid (op onderwerpen en onderdelen) te actualiseren. De visie op de transformatieopgave wordt in de toekomst een onderdeel van de Omgevingsvisie 2026 en het Gebiedsprogramma Centrumschil van de gemeente Deventer.



3

Centrale ontwikkelingen

De toekomst van de binnenstad van Deventer wordt beïnvloed door een groot aantal ontwikkelingen en trends. We bundelen hier een aantal trends en ontwikkelingen waarvan we menen dat ze een significante impact hebben op de Deventer binnenstad¹.

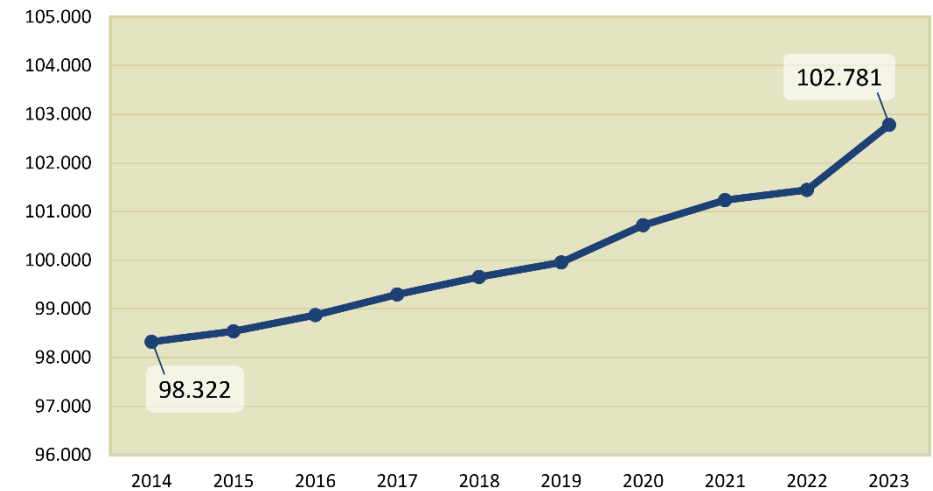
1. Inwonersgroei

Waarschijnlijk de meest significante ontwikkeling, die een goed antwoord vanuit de binnenstad vereist, is de groei van het aantal inwoners van Deventer. Binnen de gemeente Deventer bestaat de ambitie om sowieso 7.000, maar op termijn 11.000 woningen toe te voegen. Het inwonertal van de gemeente Deventer zal, indien die ambitie binnen ruim 10 jaar (2035) gerealiseerd wordt, op ruim 120.000 inwoners komen te liggen. Deze groei brengt twee grote vragen met zich mee:

- Waar moeten deze mensen gaan wonen? In hoeverre is dat in de binnenstad of de nabije omgeving?
- Welke voorzieningen hebben deze 120.000 inwoners nodig? En welke binnenstad verlangen zij?

In recente gesprekken met (inmiddels demissionair) minister Hugo de Jonge binnen de Stedendriehoek Apeldoorn-Deventer-Zutphen is zelfs de ambitie geuit om vanaf 2030 nog duizenden extra huizen te bouwen, waardoor een inwonertal van 130.000-135.000 in zicht zou komen. In dit perspectief gaan we echter uit van de (reeds ambitieuze) groei naar 120.000 inwoners.

Figuur 3.1: Bevolkingsontwikkeling gemeente Deventer afgelopen tien jaar²



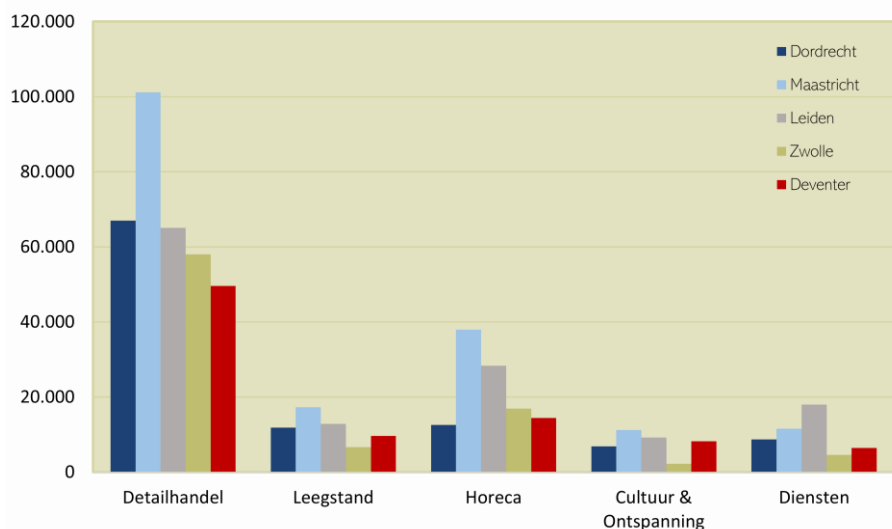
Met name deze laatste vraag is in het kader van onze analyse interessant: een groeiend aantal inwoners vereist een binnenstad die ook aan al deze (nieuwe) inwoners voorzieningen biedt. Dan gaat het om cultuur, winkels, horeca en terrassen, maatschappelijke voorzieningen, verblijfsplekken, etc. Dit vereist, alle andere factoren constant gehouden, een groei in al deze voorzieningen. Tegelijkertijd is er een grote behoefte aan meer wonen in en rond de binnenstad. Dit alles betekent meer draagkracht voor allerlei voorzieningen (commercieel, cultureel, maatschappelijk), maar ook een toenemende druk op de ruimte en een toenemende kans op conflicten tussen diverse functies (zoals wonen en horeca). Het kan ook betekenen dat de binnenstad groter moet worden.

Een Deventer van 120.000 (en misschien wel 130.000) inwoners straks, is vergelijkbaar met steden als Dordrecht, Maastricht, Leiden en Zwolle nu. Dat zijn steden met relatief meer voorzieningen (zie figuur 3.2). Het is goed om voor ogen te houden dat een grotere stad ook vraagt om meer faciliteiten.

¹ In hoofdstuk 4 van het analyse document worden een aantal andere trends en ontwikkelingen benoemd.

² Regionale kerncijfers Nederland (CBS Statline, 2023).

Figuur 3.2: Binnenstadsaanbod in diverse steden (in m² winkelvloeroppervlak)



2. Groei in young professionals en kenniswerkers

Nederland vergrijsd en Deventer is daarin geen uitzondering. Maar Deventer richt zich wel nadrukkelijk op het aantrekken van nieuwe doelgroepen, waaronder ook jongeren. Dat doet ze bijvoorbeeld via de ontwikkelingen in de Centrumschil, specifiek in het gebied rond het Station, De Kien, het Havenkwartier en het voormalige Roto Smeets-gebied.

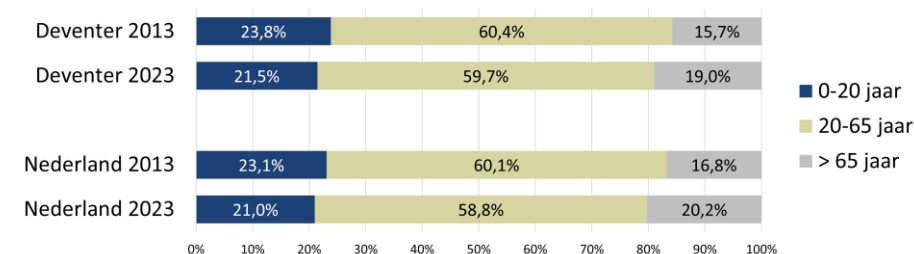
Deze ontwikkeling van wonen in de centrumschil betreft alles bij elkaar duizenden woningen. Uiteraard wordt hier ontwikkeld voor diverse doelgroepen, maar met name rond het gebied Station/De Kien ligt nadrukkelijk een focus op het aantrekken van jonge werkenden (young professionals), veelal hoger opgeleid. Zij vinden hun werk bijvoorbeeld bij grote werkgevers als Topicus, Witteveen&Bos, Tauw en het grote aantal dienstverlenende bedrijven dat Deventer kent.

Ook in de binnenstad is een groeiende behoefte aan wonen. Het betreft dan bijv.:

- Young Professionals die graag in of nabij de levendige stad wonen;
- Senioren die graag voorzieningen in hun nabijheid hebben;
- Creatieve stedelingen die ervoor kiezen om in een bruisende binnenstad vol cultuur, horeca en ontmoetingen te wonen. Sommige van hen zullen woon-/werkcombinaties zoeken, zoals een atelier of een ambacht aan huis;
- Studenten van de onderwijsinstellingen, waarbij de verwachting is dat de herinvoering van de basisbeurs zal leiden tot een groei van uitwonenden.

Deze doelgroepen verwachten allemaal een binnenstad die aansluit bij hun wensen. Met name voor young professionals, creatieve stedelingen en studenten laat die zich het beste omschrijven als 'grootstedelijk': een bruisende binnenstad, zowel overdag, 's avonds als 's nachts, met een interessant en dynamisch aanbod aan cultuur, horeca en winkels. Met voorzieningen die aansluiten op een stedelijke levensstijl: een sportschool op loopafstand, een plekje in een park om elkaar te ontmoeten, een kinderopvang in de nabijheid, fietsend naar je werk kunnen, flexibele werkplekken, culturele activiteiten 's avonds en in het weekend. Deels kunnen de behoeften van de young professionals in de centrumschil gefaciliteerd worden en moeten om daar een aantrekkelijk en levendig woon-werkmilieu te creëren, maar voor het grootste deel zal deze doelgroep juist de binnenstad als haar huiskamer zien.

Figuur 3.3: Leeftijdsopbouw Deventer en Nederland¹



Tabel 3.1: Overzicht woningbouwplannen

Project / plan	Aantal woningen
Centrumschil	
Rotokwartier	714
De Kien	422
Binnenstad	276
Voorstad	238
Woningbouwimpuls andere locaties	
Senzora, Sluiskwartier en Havenkwartier	639
Totaal aantal woningen	2.289

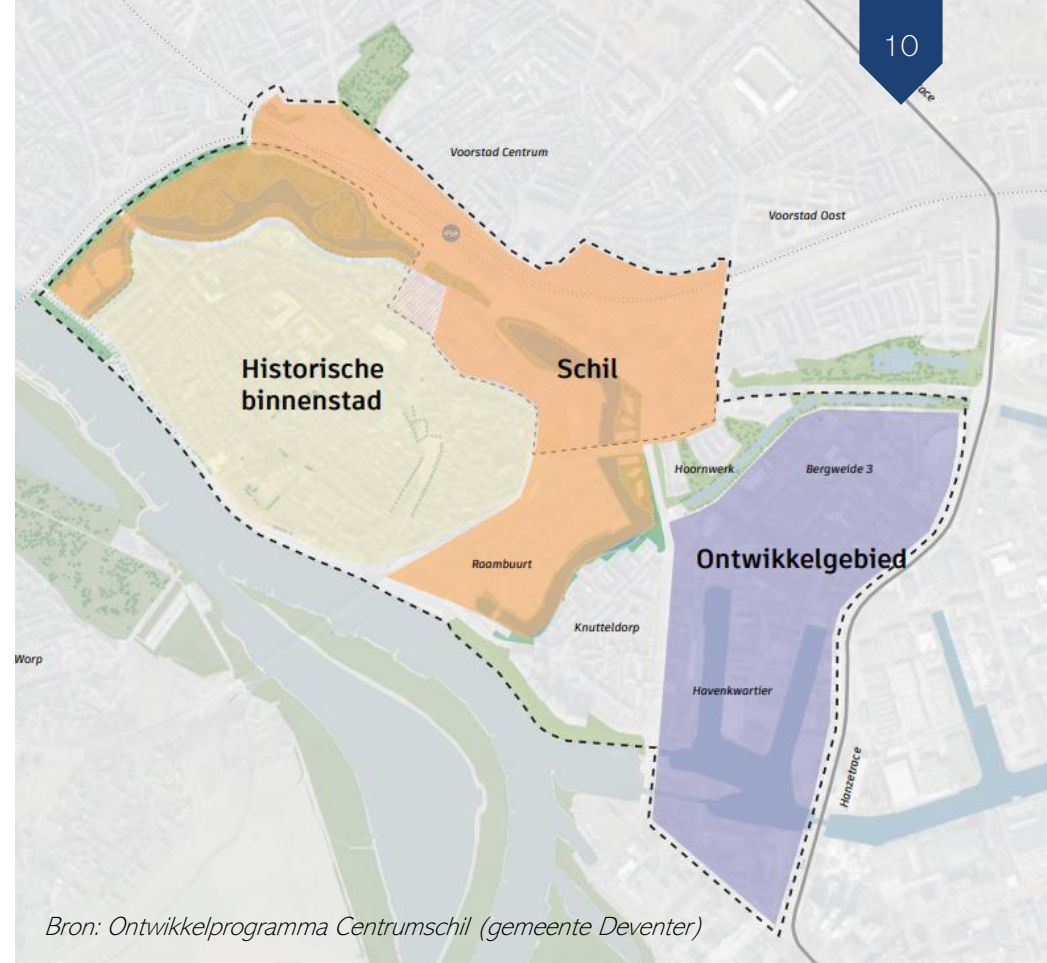
Deze grootstedelijkheid staat op onderdelen op gespannen voet met de huidige onmiskenbare kwaliteiten van Deventer. Met name inwoners roemen juist het feit dat Deventer een breed scala aan grootstedelijke voorzieningen heeft, maar toch nog als een kleine stad aanvoelt, soms bijna dorps. Waar mensen elkaar nog wat beter kennen en anonimiteit minder speelt. Op sommige momenten en op diverse plekken is het nog rustig in de stad, de afstanden zijn te overzien en de overlast van sommige activiteiten op het woon- en leefklimaat (zoals nachthoreca, evenementen en toerisme) ook. Het scenario is reëel dat Deventer zich qua gebruik en sfeer ontwikkelt weg van deze beleving van een 'kleine stad', naar een stad die qua schaalniveau aansluit bij de eerdergenoemde grotere steden. Deze ontwikkeling zal voor sommigen niet positief zijn; anderen zullen zich juist meer aangetrokken gaan voelen tot een meer bruisend Deventer. Het is hoe dan ook een ontwikkeling die duidelijk samenhangt met de (beoogde) komst van nieuwe inwoners in de beoogde doelgroepen.

3. Alles in de klassieke binnenstad?

In lijn met bovenstaande ontwikkeling is het ook de vraag:

- Hoe groot de binnenstad van de toekomst is;
- Of alles in de 'klassieke' binnenstad (tussen IJssel en grachten) moet plaatsvinden.

Met de ontwikkeling van de centrumschil ontstaan er in gebieden met name aan de noord- en westzijde van de binnenstad nieuwe clusters van wonen en werken. Deze gebieden huisvesten straks grote concentraties aan inwoners en (kennis-)werkers. Het ligt voor de hand dat ook voor hen de binnenstad als huiskamer fungeert, maar niet per sé in elk opzicht. Diverse aspecten van het dagelijkse (woon- en werk-)leven kunnen ook prima plaatsvinden in de eigen woon- en werkomgeving. Denk daarbij aan zaken zoals sport, flexwerk en het ontmoeten van collega's voor, tijdens en na het werk in horeca of daarbuiten. De centrumschil zal zich niet ontwikkelen als een monotoon gebied maar als een nieuw-stedelijke omgeving, waarin werkplekken en woningen hand in hand zullen gaan met enkele commerciële functies. Nieuwe doelgroepen zoeken een bruisende woon- en werkomgeving, waar meer te doen is dan alleen maar wonen of werken. In die gebieden zal ook, meer dan in de historische binnenstad met haar erfgoed,



Bron: Ontwikkelprogramma Centrumschil (gemeente Deventer)

relatief kleine panden en nauwe straten, plek zijn voor andere concepten die meer ruimte nodig hebben (omvang programma, maar ook bijv. voor het produceren van geluid). Denk hierbij bijvoorbeeld aan nachthoreca-concepten die goed aansluiten bij de nieuwe doelgroepen. Een goede balans met het wonen en werken heeft dan natuurlijk wel aandacht nodig.

De centrumschil zal nooit een 2^e binnenstad vormen, maar vormt potentieel wel een zeer interessante aanvulling op die binnenstad, die plek kan bieden aan een programma waar wél behoefte aan is, maar dat niet goed past in de historische binnenstad.

4. De veranderende markt van retail en horeca: van place to buy naar place to be

Het is een trend die zich inmiddels al zeker een decennium lang ontwikkelt: de groei van het online winkelen. Hoe je ook tegen deze ontwikkeling aankijkt, linksom of rechtsom zorgt een groter aandeel bestedingen online voor een lager aandeel bestedingen in de fysieke winkel. Dat betekent: andere verdienmodellen voor winkeliers (en pandeigenaren) en onder aan de streep een teruggang in het aantal winkelmeters. De afgelopen jaren hebben we vele winkeliers en bekende ketens zien stoppen; het gaat met name om winkels die zich, hetzij in beleving, service en aanbod, hetzij in prijs en efficiëntie, onvoldoende wisten te onderscheiden.

De winkels die overblijven redden het door relevant te blijven en zaken aan te bieden die het online winkelen niet kan leveren. Dat kan enerzijds gemak en prijs zijn (denk aan de discounters die vooral partijgoederen aanbieden), en anderzijds verrassing, klantvriendelijkheid en service. Deventer verkeert in de goede uitgangspositie dat zij veel zelfstandige winkeliers kent die zich juist onderscheiden met uitstraling, een verrassend aanbod en een hoge mate van klantvriendelijkheid. De verhouding zelfstandige versus winkelketen/filiaalbedrijven is hoog in Deventer (de 'filialiseringsgraad' is laag). Dit draagt in hoge mate bij aan sfeer en identiteit en is daarmee een belangrijk economisch kapitaal voor inwoners (zeker ook voor nieuwe doelgroepen zoals young professionals), regiobezoekers en zeker ook toeristen. Het hoge aantal zelfstandigen is een kracht, maar maakt ook kwetsbaar. Niet alleen landelijke en regionale formules hebben het moeilijk; ook de zelfstandige, verrassende winkeliers die Deventer koestert, hebben soms een verdienmodel dat kwetsbaar is: hun omzet is onvoldoende om hoge huren te kunnen betalen en voor sommige ondernemers is plezier en passie een belangrijkere reden om te ondernemen dan een goed inkomen. Het is positief dat ondernemers werken vanuit passie; maar het creëert wel onzekerheid, bijvoorbeeld in die zin dat wanneer een ondernemer besluit te stoppen, het lastig is een overnamekandidaat te vinden. En het beperkt houden van een huur door een bevlogen (lokale) pandeigenaar is lovenswaardig, maar kan ook eindig zijn wanneer bijvoorbeeld een pand verkocht wordt of wanneer de beperkte huur steeds minder ruimte biedt om door te blijven investeren in het onderhoud aan panden.

Onder aan de streep zien we het aantal winkelmeters in Deventer dan ook licht afnemen. Dat betekent niet dat het leegstandspercentage groeit: de panden worden veelal ingevuld met andere functies, zoals wonen, dienstverlening of horeca.

Aan de andere kant is er de trend dat inwoners en bezoekers nog steeds graag in een binnenstad te komen, maar het winkelen daarbij in steeds mindere mate het belangrijkste bezoekdoel is. Veel meer gaat binnenstad bezoek om een combinatie van ontmoeten, verblijven, ervaren en winkelen. Een afspraak op het terras, werken bij een koffietentje, sporten in het park, een activiteit in de bibliotheek bezoeken en o ja, ook nog even lekker winkelen.

Voor Deventer is het belangrijk om de zelfstandige ondernemers te koesteren. Zij houden Deventer interessant voor consumenten. Dit heeft ook een positief effect op de vestigingsbereidheid van filiaalbedrijven/ketens in de binnenstad van Deventer. Een belangrijke voorwaarde is dan wel de beschikbaarheid van voldoende grote panden op de juiste locatie.



Bestedingen verschuiven; meer horeca, minder detailhandel. Binnensteden worden steeds meer een 'place to be' in plaats van een 'place to buy'. Retail heeft nog steeds een belangrijke functie in de binnenstad van de toekomst, maar wordt minder dominant. Dit vraagt iets van binnensteden: een grotere behoefte aan verblijfsplekken, meer ruimte voor de voetganger en minder voor de auto, meer vraag naar horeca en evenementen/activiteiten en een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte die bijdraagt aan de beleving. In de horeca wordt dit effect gezien in hoge omzetten en volle tafels. Toch heeft de horeca het momenteel zwaar: er is sprake van een personeelstekort en marges zijn dun, veroorzaakt door inflatie en de bijbehorende hoge energie-, product- en personeelskosten.

Het toeristisch profiel van Deventer past goed bij de ontwikkeling naar een 'place to be' en daarom biedt deze ontwikkeling juist in Deventer volop kansen. De binnenstad is een hele fijne toeristische bestemming: met musea, veel cultureel erfgoed, dwaalstraatjes, verrassende winkels en een ruim aanbod aan horeca. Een groeiende groep ondernemers probeert te voorzien in de behoeften van deze doelgroep. Dat gebeurt onder andere ook via een groei in het aantal hotelbedden, short-stay en (Air)bnb's. Het is daarbij zaak (zeker ook voor ondernemers) of het huidige aanbod (bijv. aan horecaconcepten) nog aansluit bij de behoeften en verwachtingen van de 'nieuwe' consument.

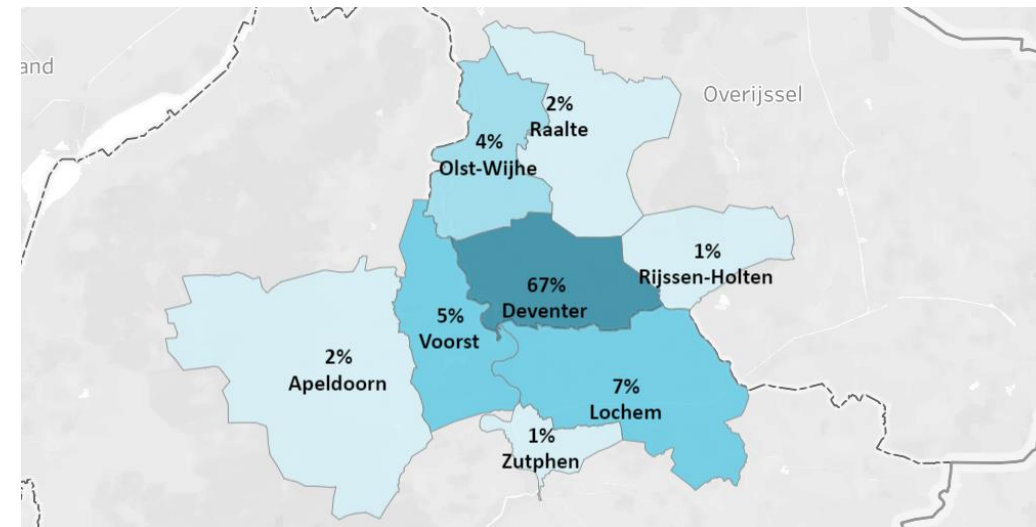
5. Een groeiende regiopositie

Deventer is geen eiland: terwijl in de stad zelf het potentieel voor voorzieningen groeit, is dat in omliggende (kleine en middelgrote) plaatsen veel minder het geval. De afname aan bestedingen in fysieke winkels zorgt er in die plaatsen juist voor dat het economisch draagvlak voor een winkel verdwijnt. Dit geldt niet zozeer voor de lokale supermarkt of textielwinkel, maar wel voor meer gespecialiseerde zaken in bijvoorbeeld de branche mode of sport en spel. Het aanbod in de middelgrote plaatsen verschaalt daarmee en inwoners hebben twee keuzes: online bestellen of naar een grotere plaats afreizen. Hoe beter de mix van aanbod, beleving en gastvrijheid in Deventer klopt, hoe meer regio-inwoners uit kleinere omliggende plaatsen naar Deventer zullen komen. Daarmee groeit de regiofunctie van Deventer, net als dat voor andere regiosteden het geval is, zoals Apeldoorn en Zutphen. Deze ontwikkeling doet de afnemende bestedingen door de groei

van online deels teniet. Een belangrijke vraag is wel hoe groot het netto-effect zal zijn. Dit hangt af van de vraag, in hoeverre de consument bereid is om te reizen, in plaats van online te bestellen. Deze vraag wordt door diverse factoren beïnvloed, maar zeker ook door de mate waarin Deventer aantrekkelijk blijft voor regiobezoekers. Aanbod, faciliteiten, bereikbaarheid, gastvrij parkeren, sfeer en evenementen dragen hier stuk voor stuk aan bij.

Op dit moment zien we (in figuur 3.4) dat circa 1/3^e van de omzet in recreatieve artikelen van buiten de gemeente Deventer komt. Daarmee is de regiopositie al nadrukkelijk aanwezig. Vergeleken met grotere steden (met inwonertallen vergelijkbaar met de groeiprognose van Deventer binnen 10 jaar) is dit aandeel nog relatief beperkt: daar ligt het percentage boven de 40% (bijv. Leiden, Dordrecht) of zelfs boven de 50% (Zwolle, Enschede). De regiofunctie, kortom, lijkt nog versterkt te kunnen worden. Deels zal dit automatisch gaan, namelijk door het wegvallen van functies in kleinere kernen (al zal de online ontwikkeling dit effect wat dempen, omdat regiobewoners ook de keus hebben online aankopen te doen). Deels hangt die groei van de regiopositie ook in belangrijke mate af van het totaalproduct dat Deventer te bieden heeft: de optelsom van voldoende breed en diep aanbod (zowel in zelfstandige ondernemers als in ketens, met als voorwaarde dat er voldoende grote panden beschikbaar zijn en komen), sfeer, bereikbaarheid/parkeren, evenementen en marketing.

Figuur 3.4: Herkomst omzet aan recreatieve artikelen in gemeente Deventer³



³ Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2023, Kaartendashboard (I&O Research, BRO & Goudappel, 2024)

4 Identiteiten van de binnenstad

De binnenstad van Deventer wordt door iedereen anders beleefd, gebruik en gewaardeerd. De stad kent 'vele gezichten'. We benoemen hier drie belangrijke rollen voor de binnenstad, die van belang zijn in het nadenken over het gewenste functioneren van de binnenstad en de diverse voorzieningen en programma's.

1. De binnenstad als lokaal en regionaal voorzieningencentrum

De Deventer binnenstad voorziet sinds jaar en dag inwoners van de gemeente en de wijde regio in haar behoeftes op diverse gebieden. Daarbij valt te denken aan het recreatieve winkelen (shoppen), het doen van belangrijke en/of doelgerichte aankopen, het ontmoeten van elkaar in bijvoorbeeld de horeca en op evenementen, het ervaren van cultuur via de schouwburg, MIMIK en het Burgerweeshuis. Ook is de binnenstad in deze rol een belangrijk ankerpunt in de identiteit: het maakt inwoners van Deventer en omgeving trots. Voor deze groep is het specifiek belangrijk dat het aanbod in de detailhandel, maar ook horeca en cultuur, op niveau blijft en waar mogelijk versterkt wordt. Dat maakt dat voor deze doelgroep Deventer de eerste keus blijft bij allerlei bezoekdoelen. We hebben al geconstateerd dat hier wellicht nog winst te behalen is.

- Voor wat betreft doelgroepen gaat het hier om een brede groep van divers pluimage: jongeren, gezinnen en ouderen, van de woonwijken van Deventer en de omliggende dorpen zoals Bathmen, Lettele, Schalkhaar en Diepenveen tot kleinere regionale kernen zoals Holten, Olst en Raalte: allemaal komen ze van tijd tot tijd graag in de Deventer binnenstad. Dat doen ze op diverse momenten in de week, maar met name op vrijdag en zaterdag, wanneer het recreatief winkelen, horeca- en cultuurbezoek een piek kent.
- Qua vervoersmodus is deze groep voor een belangrijk deel afhankelijk van de auto en het openbaar vervoer, zeker wanneer het gaat om de regiobezoeker. Over het algemeen blijven ze enkele uren tot maximaal een dag(deel) in Deventer, alvorens weer terug te keren naar hun woonplaats. Parkeren in en rond de binnenstad blijft een belangrijke behoefte voor deze doelgroep.
- Met name in de sectoren recreatief winkelen en doelgericht winkelen is de lokale en regionale functie van belang. Circa 65% van de omzet komt uit de gemeente zelf en nog eens 25% van de omzet komt voort uit de omliggende gemeenten rondom Deventer. Dit maakt dat de functie als voorzieningencentrum een cruciale rol is.



2. De binnenstad als plek om te werken en te wonen

Voor velen is de binnenstad van Deventer meer dan alleen een plek om een middagje te shoppen of op een terras te zitten. Het is een plek waar ze elke dag naartoe gaan om te werken of waar ze wonen. Deze doelgroep beleeft de binnenstad op een hele andere manier: het is hun plek om zowel te leven, te werken als te ontspannen, doelen na te jagen, bedrijven te starten en uit te voeren. Met name de inwoners doen het grootste deel van hun bestedingen (aan dagelijkse en niet-dagelijkse winkelaankopen, maar ook aan horeca en cultuur) in de Deventer binnenstad en gebruiken de stad ook als 'hun achtertuin', ook al omdat ze in sommige situaties geen of een beperkte eigen buitenruimte hebben. De beleving en het gebruik van de Deventer binnenstad is daarmee veel intensiever: ze benutten alles wat de binnenstad te bieden heeft, dag in dag uit, zeven dagen per week.

- Voor wat betreft doelgroepen betreft het hier enerzijds inwoners van diverse pluimage: gezinnen en ouderen in de rustigere wijken van de binnenstad, creatieve stedelingen die graag in of vlakbij de kloppende binnenstad wonen en studenten die er op kamers wonen. Op het gebied van werken gaat het om mensen uit Deventer of daarbuiten, die elke dag op pad gaan naar de Deventer binnenstad en daar (een deel van) hun dag doorbrengen.
- Inwoners van de binnenstad van Deventer zullen zich over het algemeen door de binnenstad bewegen met de fiets, eventueel een scooter, of te voet. Veel van hun bestemmingen bevinden zich op loopafstand, dus er is geen noodzaak een auto te gebruiken, althans niet binnen de binnenstad. Dit maakt ook dat de binnenstadsbewoners veelal geen eigen auto nodig hebben, of deze buiten de binnenstad kunnen plaatsen. Voor werkenden in de binnenstad ligt dit uiteraard anders; zij gebruiken, afhankelijk van hun woonlocatie, fiets, auto of OV. Werkenden zullen over het algemeen structurele oplossingen bedacht hebben voor hun vervoersbehoefte, dus hebben in mindere mate behoefte aan reguliere parkeerplekken (met commerciële tarieven per uur).
- Binnenstadsbewoners en werkenden spelen een vitale rol in het dagelijkse systeem van de binnenstad. Hun aanwezigheid beperkt zich niet tot de vrijdag/zaterdag en evenementen. Ze zijn de hele week in de binnenstad, waarmee ze significant bijdragen aan de levendigheid in de binnenstad en het verdienvermogen van bijvoorbeeld dagelijkse winkels (verswinkels, drogisten, supermarkten). Het overgrote deel van de bestedingen aan dagelijkse winkels in de binnenstad komt vanuit de gemeente Deventer zelf en, hoewel dit niet uit onderzoek bekend is, kunnen we aannemen dat binnenstadsbewoners het merendeel van deze omzet voor hun rekening nemen.



3. De binnenstad als toeristische trekpleister

Vanwege haar interessante historie, fraai erfgoed, musea, evenementen, levendige horeca en detailhandel en niet te vergeten goede stadsmarketing weten vele dagjesmensen en verblijfstoeristen de binnenstad van Deventer te vinden. Circa 950.000 unieke bezoekers (2023), die gemiddelde 2,6x de binnenstad bezochten, leverden in totaal 2,5 miljoen bezoeken op; daarmee is de toerist een economische factor van formaat⁴.



- De toeristische bezoeker van Deventer is van alle leeftijden: jong, oud en alles daartussenin, waarbij opvalt dat 60% van alle 'groepssamenstellingen' stelletjes zonder kinderen betreft. Dat is relatief veel vergeleken met andere steden. De bezoekers is relatief vaak hoogopgeleid. Wat verder opvalt is dat de toerist veelal van buiten de eigen provincie komt (78%), zeker in vergelijking met andere steden in Nederland.
- Toeristen in Deventer komen relatief vaak om te winkelen, voor een stadswandeling, een evenement of het bezoek aan horeca/terrassen. In veel gevallen gaat het om dagtoerisme (maximaal 1 dag), terwijl circa 3% minimaal 1x overnacht in of nabij Deventer. Het overgrote deel (circa 75%) van de bezoekers komt met de auto, wat leidt tot een behoefte aan commercieel parkeren. Deels zal deze groep in de binnenstad willen parkeren, maar een aanzienlijke groep zal er ook minder moeite mee hebben om op loopafstand goedkoper te parkeren, omdat ze over het algemeen toch een lange verblijfsduur hebben. Parkeren op de Worp en een oversteek met het pontje is dan een prima start van een 'dagje Deventer'.
- In absolute economische zin (totale omzet) zijn toeristen minder belangrijk dan bewoners of regiobezoekers. In totaal besteden toeristen naar verwachting circa €8,4 miljoen in de binnenstad, voor het grootste deel in de horeca³. Anderzijds kan wel gesteld worden dat juist de aantrekkingskracht van toeristen iets zegt over het imago en de aantrekkelijkheid van een stad. Immers, toeristen kiezen er bewust voor (langer) te reizen specifiek voor een bezoek aan Deventer. In die zin kan het ook gezien worden als aanvullende omzet, ten opzichte van de omzet die in de regio zelf gegenereerd wordt. Het is een belangrijke plus, die voortkomt uit een combinatie van DNA, aanbod en marketing, die ervoor zorgt dat ondernemers beter kunnen functioneren dan zonder de toeristische bezoeken.

⁴ Toeristisch bezoek aan steden (NBTC, 2022)

De opgave

Een aantrekkelijke binnenstad is een place to be, een place to meet en heeft verblijfskwaliteit. De nadruk ligt meer niet alleen op winkelen; de laatste jaren is daar horeca en wonen bijgekomen. Maar ook andere functies kunnen de binnenstad dragen als gebied waar ontmoeten en verblijven centraal staan. Er is een bredere behoefte aan sociale functies, werken en cultuur. Daarvoor is er voor elke binnenstad een ideale functiemix. Welke past bij de Deventer binnenstad en biedt voldoende flexibiliteit voor de komende periode? Hoe blijft de Deventer binnenstad de huiskamer voor een stad met groeiambitie?

Op basis van de eerdergenoemde ontwikkelingen en met aandacht voor onder andere de benoemde doelgroepen ontstaan daarmee een aantal centrale afwegingen:

1. Hoe zorgen we ervoor dat de Deventer binnenstad op een aantrekkelijke manier voorzieningen en ruimte biedt voor de toekomstige 120.000 inwoners?
2. Hoe kan Deventer ruimte bieden aan nieuwe dynamiek en haar kenmerkende kwaliteiten toch voldoende behouden?
3. In hoeverre kan de Deventer binnenstad zich ontwikkelen tot een plek die aansluit bij de behoeften van jongeren, young professionals en creatieve stedelingen?
4. Welke functies spelen een belangrijke rol?
5. Waar gaan belangen goed samen en waar botsen ze? Hoe stellen we prioriteiten?
6. Hoe groot is de binnenstad eigenlijk en moet alles plaatsvinden in die binnenstad?
7. Welke gebieden functioneren beter en minder goed en wat moet daar gebeuren?

Met deze vraagstukken in het achterhoofd werken we in de volgende delen onderbouwde en concrete keuzes uit, die moeten bijdragen aan de ontwikkeling van een ideale functiemix. Daarbij gaat het zowel om beleidsregels als om andere instrumenten. In sommige gevallen zijn de keuzes generiek en binnenstadsbreed; in andere gevallen gebieds- of zelfs locatie-specifiek. Bij elke keuze benoemen we of deze afwijkt van de huidige Omgevingsvisie of niet. Deze uitwerking vindt plaats via de onderdelen Thematische keuzes (deel 2), Gebiedsprofielen (deel 3) en Gereedschapskist/Toolkit (deel 4). Deel 5 betreft het Analyse document.





Transformatieopgave Binnenstad Deventer

De veranderende functie van de binnenstad van Deventer: meebewegen en sturen

Deel 2: Thematische keuzes

Colofon

Opdrachtgever: Gemeente Deventer
Dhr. R. Schuurman
Projectnummer: 0823.545
Datum: 28-6-2024



Inhoud

1	Inleiding	4	6	Thema cultuur	31
2	Thema detailhandel	5		6.1 Ruimte voor evenementen in ruisgebieden	31
	2.1 Nieuwe indeling kernwinkelgebied	5		6.2 Ruimte voor creativiteit	33
	2.2 Behouden uniek karakter aanloopstraten	9	7	Thema randvoorwaarden	35
	2.3 Winkelaanbod met groot vloeroppervlak: Boreel en Broederenplein	10		7.1 Openbare ruimte en vergroening	35
	2.4 Versclustering	12		7.2 Differentiatie in uitstallingenbeleid	37
	2.5 Dark stores en flitsbezorging	13		7.3 Bereikbaarheid en parkeren	38
3	Thema horeca	14		7.4 Entrees en verbindingen	40
	3.1 Intensivering clusters en bieden specifieke sterlocaties voor uitbreiding daghoreca	14		7.5 Bevorderen aantrekkelijke zichtlijn en entrees van winkelstraten	42
	3.2 Ruimte voor avond- en nachthoreca op specifieke plekken	17			
	3.3 Stimuleren diversiteit aanbod horeca	18			
	3.4 Balans bewaken tussen fastfood/to-go en horeca	19			
	3.5 Terrasopstellingen op de Brink	20			
	3.6 Hotelappartementen / short-stay / bed&breakfast	22			
4	Thema werken	23			
	4.1 Combineren ateliers en ambacht met wonen achter winkels	23			
	4.2 Nader specificeren functiemogelijkheden dienstverlening	24			
5	Thema wonen	25			
	5.1 Benutten beschikbare ruimte voor wonen achter winkels	25			
	5.2 Stimuleren wonen boven winkels	27			
	5.3 Intensiveren wonen in de binnenstad: onzelfstandig wonen en woningvorming	28			
	5.4 Toevoegen nieuw woonprogramma	30			



Inleiding

In deel 1 'Opgave en inzichten' is de transformatieopgave van Deventer uitgewerkt. Hoe moet en kan de binnenstad meebewegen met de ontwikkelingen in en om Deventer? In het voorliggende document ('Deel 2: Thematische keuzes') worden de thematische keuzes uiteengezet die stuk voor stuk een bijdrage kunnen leveren aan de gehele transformatieopgave. De hoofdthema's zijn 'wonen', 'werken', 'horeca', 'detailhandel', 'cultuur' en 'randvoorwaarden'. Per thema worden diverse keuzerichtingen gegeven. De keuzerichtingen worden vervolgens toegelicht volgens onderstaande punten:

- Keuze / onderbouwing;
- Hoe, wanneer en door wie;
- Waar / locatie;
- Voorwaarden / overig.

Ook wordt kort toegelicht of de keuzerichting afwijkt van de Omgevingsvisie.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het thema detailhandel belicht, waarbij ingegaan wordt op de volgende keuzerichtingen: nieuwe indeling kernwinkelgebied, het unieke karakter van de aanloopstraten, het toevoegen van winkels met een groot vloeroppervlak, de versclustering en dark stores/flitsbezorging. In hoofdstuk 3 volgt het thema horeca met als keuzerichtingen: intensivering clusters en sterlocaties, ruimte voor avond- en nachthoreca op specifieke plekken, diversiteit aanbod horeca, balans fastfood/to-go en horeca, terrasopstellingen op de Brink en hotelappartementen/short-stay/bed&breakfast. In hoofdstuk 4 komt het thema werken aan bod, waarbij het faciliteren van ateliers en ambacht in specifieke straten en het handhaven van bestemmingsplanregels voor de dienstverlening de twee keuzerichtingen zijn. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 het wonen belicht: wonen achter winkels, wonen boven winkels, intensiveren wonen in de binnenstad en nieuw woonprogramma. In hoofdstuk 6 is cultuur het thema. De keuzerichtingen bestaan uit het bieden van ruimte voor evenementen in ruisgebieden en het bieden van ruimte voor creativiteit. Hoofdstuk 7 sluit af met enkele keuzes met betrekking tot de randvoorwaarden, zoals de openbare ruimte, het uitstallingsbeleid, bereikbaarheid, entrees en zichtlijnen.



2

Thema detailhandel

2.1 Nieuwe indeling kernwinkelgebied

Keuze en onderbouwing

De detailhandel maakt een stormachtige ontwikkeling door, ook in Deventer. Daarom is het van essentieel belang om goed te blijven kijken naar een goed functionerend detailhandelsstructuur en de randvoorwaarden die hier bij horen. Eén van deze is de afbakening van het kernwinkelgebied en het dwaalmilieu. Deze afbakening is van belang omdat de identiteit, uitstraling en functioneren van zone tot zone verschilt. Ook de gebruiksmogelijkheden verschillen. Op deze plaats definiëren we daarom een nieuw kernwinkelgebied.

Hoewel we zien dat detailhandel in algemene zin moeilijke tijden doormaakt en de ruimtevraag daarmee afneemt, kiezen we er op dit moment nadrukkelijk niet voor om de totale omvang van kernwinkelgebied plus de dwaalmilieus te beperken. Ook kiezen we ervoor om in deze gebieden géén wonen in de plint toe te laten, dus ook niet in de dwaalmilieus. Dit lijkt wellicht in tegenspraak met de constatering dat het online aandeel groeit en het aantal winkelmeters vermindert. Er zijn echter een aantal cruciale factoren die ervoor pleiten om niet te kiezen voor een scenario met een kleiner winkelgebied en meer ruimte voor wonen in de plint:

1. De groei van 100.000 naar 120.000 inwoners maakt dat er, bij gelijkblijvende koopkrachtbindingen, overall geen overschotten zijn aan winkelmeters. De huidige hoeveelheid winkels is behoorlijk in balans. Met de groei van Deventer naar 120.000 inwoners is er zelfs marktruimte op basis van de huidige kengetallen.¹
2. Daarbij komt de groeiende aantrekkingskracht van Deventer als toeristische bestemming en de toekomstige grotere regiopositie van Deventer die de koopkracht mogelijk nog iets zal laten toenemen.
3. Het positieve effect van de groeiende aantrekkingskracht en het groter bestedingspotentieel zal de komende jaren gedempt worden door een grotere groei van de online markt. We beseffen ons daarbij dat de ontwikkeling van het marktaandeel van online verkoop nog enkele jaren door zal stijgen en

medebepalend is voor de uiteindelijke grootte van het kernwinkelgebied. Al met al verwachten we een situatie waarin de groei van inwoners en aantrekkingskracht van Deventer voldoende stabiliteit biedt om de mogelijke doorgroei van online op te vangen. Door de verwachte groei is de huidige situatie van relatieve balans redelijk robuust voor de toekomst. Dat betekent dat we verwachten dat op de langere termijn de leegstand niet zal oplopen tot ongezonde hoogtes. Een sterk Deventer met 120.000 inwoners en een sterke aantrekkingskracht op regiobezoekers 'kan de huidige winkelvoorraad aan' en heeft deze nodig.

In deze situatie achten we het niet raadzaam om de hoeveelheid winkelmeters in de binnenstad in te krimpen. Een voorname reden daarbij is dat een kleiner winkelgebied afbreuk zal doen aan de aantrekkingskracht van Deventer. Juist de straten rondom het A-winkelgebied, zoals de Engestraat, Nieuwstraat en Overstraten, hebben een eigen karakter en uniciteit. We menen dat er voldoende perspectief is om de commerciële functie te handhaven in deze straten. Het omvormen van winkelpanden in deze straten naar wonen heeft een zeer beperkte meerwaarde: het positieve effect van het toevoegen van enkele woningen aan de woonvoorraad staat niet in verhouding tot de afbreuk van de uitstraling, het aanbod en aantrekkingskracht. Het tegengaan van leegstand heeft dan een groter negatief effect dan een positief effect. Beter is het om juist het wonen boven en achter winkels te stimuleren (zie verderop in dit document).

Dit wil overigens niet zeggen dat de leegstand op de kortere termijn niet nog wat verder op kan lopen. De na-ijl effecten van corona, de vergrijzing in het MKB en de zoektocht naar een nieuwe balans tussen het fysieke en online winkelen. In die zin is het zaak voor gemeente, eigenaren en ondernemers om alert te blijven op ontwikkelingen en waar mogelijk te sturen of de leegstandseffecten te beperken (bijv. met tijdelijke invullingen, pop-up stores of 'leegstandscamouflage').

¹ Zie de DPO-berekening en toelichting op pagina 23 in het Analyse document.

Winkelaanbod

Het kernwinkelgebied van Deventer is de belangrijkste detailhandelsconcentratie en als zodanig de plek die inwoners, regiobezoekers en toeristen moeten voorzien in een sterk en volledig winkelaanbod. Met name in het Kernwinkelgebied 1 ligt de focus daarbij op bekende concepten, merken en formules. Gevestigde ketens zijn veelal aanwezig op veel meer plekken in Nederland. De mix bestaat voor een aanzienlijk deel uit mode- en schoenenwinkels, aangevuld met andere branches in het recreatieve segment, zoals luxeartikelen, accessoires, telefoons/elektronica, huishoudelijke artikelen, sport, spel en media. Ook branches zoals kadowinkels en woonaccessoires passen prima in dit gebied. Qua prijsniveau zal het hier voornamelijk gaan om het middensegment. Van belang is dat de beschikbare ruimtes relatief groot zijn, zeker voor de modeconcepten die de bezoeker van Deventer hier verwacht. Met de groei van Deventer zal het kernwinkelgebied ook steeds interessanter worden voor grotere merken.

In het Kernwinkelgebied 2 ligt de focus al wat meer, maar niet uitsluitend op zelfstandige concepten en kleinschaliger formules. De prijssegmentering zal hier hoger zijn en de klant komt vaak wat gericht. Dit is duidelijk waar te nemen in bijvoorbeeld de Engestraat. Winkels zijn hier al wat meer gericht op het bieden van een onderscheidend concept; klantgerichtheid en persoonlijk contact speelt een grotere rol. Sommige winkels in het Kernwinkelgebied 2 hebben ook een zeer groot verzorgingsgebied, bijvoorbeeld omdat ze een specifieke doelgroep of nicheaanbod hebben.

Het blijft belangrijk voortdurend te kijken naar de samenstelling van het winkelaanbod en actief aan de slag te gaan met het werven van nieuwe formules. Aandacht voor persoonlijke gezondheid en lifestyle, verduurzaming, eerlijke en herkenbare producten, hyperspecialisatie, vintage en customization (producten specifiek gemaakt voor klanten) zijn belangrijke reeds aanwezige en/of opkomende trends.

Waar / locatie

Het beoogde kernwinkelgebied wordt in figuur 2.1 weergegeven.

Voorwaarden / overig

Het is belangrijk de komende jaren te blijven monitoren hoe de leegstand en het effect van de online markt zich ontwikkelt. Periodiek dient de omvang van kernwinkelgebied en dwaalmilieu tegen het licht te worden gehouden, inclusief de afweging om wel of geen wonen in de plint toe te staan. Daarbij is het belangrijk om naar de middellange termijn te kijken (perspectief richting 2035).

Afwijking Omgevingsvisie?

Het voorstel voor de afbakening van Kernwinkelgebied 1 en 2 en dwaalmilieu wijkt af van de Omgevingsvisie. De belangrijkste afwijking is het (weer) toevoegen van het voorste deel van de lang B aan het kernwinkelgebied en daarnaast de uitsplitsing binnen het kernwinkelgebied in een deel 1 en een deel 2. Ook het dwaalmilieu wordt aangepast (door de noordzijde Smedenstraat niet meer in het dwaalmilieu op te nemen). De mogelijkheden voor het wonen in de plint worden beperkt ten opzichte van de Omgevingsvisie, met name op Broederenplein/Achter de Broederen. De voorgestelde afbakening voor het kernwinkelgebied en dwaalmilieu dient als input voor de nieuwe Omgevingsvisie.



Figuur 2.1: Kernwinkelgebied en aanloopgebied



De nieuwe indeling van kernwinkelgebied en dwaalmilieu

Ten opzichte van de Omgevingsvisie kiezen we ervoor om, als hoofdlijn, het kernwinkelgebied en de dwaalmilieus in stand te houden. Wel stellen we voor om een onderscheid te maken binnen het kernwinkelgebied, namelijk tussen:

- Kernwinkelgebied 1
- Kernwinkelgebied 2
- Dwaalmilieu

Kernwinkelgebied 1

Het Kernwinkelgebied 1 beslaat de drukste winkelstraten, namelijk de Korte B, de kop van de Brink, de Lange B en de Smedenstraat tot aan de kruising met Sijzenbaanplein/Achter de Broederen. In dit gebied is detailhandel de hoofdfunctie. Dienstverlening, ambachten en wonen zijn hier niet toegestaan. Met toevoeging van horeca wordt terughoudend omgegaan. In de inrichting van de straat en op het gebied van uitstallingen wordt ruimte behouden voor grote bezoekersstromen, wat een relatief strak regime op uitstallingen betekent. Voor terrassen is hier geen ruimte.

Kernwinkelgebied 2

We zijn van mening dat niet alle straten in het 'oude' kernwinkelgebied op dezelfde wijze functioneren. Specifiek gaat het dan om de Broederenstraat, Engestraat en Achter de Broederen/Broederenplein. Deze straten kenmerken zich nog steeds door de primaire functie van winkelen, maar we zien wat meer ruimte voor horeca, met name op specifieke locaties (zie hoofdstuk 3, horeca). Ook in de inrichting en op het gebied van uitstallingen en terrassen is er meer mogelijk. De reden is dat deze straten niet de bezoekersintensiteiten kennen die de straten in het Kernwinkelgebied 1 wel kennen. Deze straten moeten het, net als het dwaalmilieu, hebben van onderscheidend vermogen, levendigheid en een eigen identiteit. Daar horen sfeervolle terrasjes, groen op straat en smaakvolle uitstallingen bij.

Dwaalmilieu

Het dwaalmilieu, tot slot, blijft qua omvang hetzelfde. Het betreft hier de Nieuwstraat, Stromarkt, Proosdijpassage, Grote Poot, Kleine Poot, Korte Assenstraat,

Vleeshouwerstraat, Grote Overstraat, Kleine Overstraat, Spijkerboorsteeg, Duivengang en de Walstraat. Deze straten hebben een belangrijke functie in het onderscheidend vermogen van Deventer, door een diverse functiemix van detailhandel, (dag)horeca, publieksgerichte dienstverlening en ambachten. Wanneer het straatprofiel breed genoeg is (zoals in de Nieuwstraat) kan hier ook ruimte geboden worden aan meer uitstallingen, terrassen en een groen ingerichte openbare ruimte.

Het toevoegen van wonen in de plint en niet-publieksgerichte dienstverlening (dienstverlening zonder baliefunctie, niet gericht op winkelend publiek en/of consumenten/klanten) wordt in ieder geval uitgesloten in de Nieuwstraat, Overstraten, Proosdijpassage, Vleeshouwerstraat, Grote Poot en Spijkerboorsteeg. In de andere straten in het dwaalmilieu zien we wel mogelijkheden voor het toevoegen van woningen in de plint.

Het noordelijke deel Smedenstraat (tussen Sijzenbaanplein en Gibsonstraat) maakt in de praktijk niet langer deel uit van het dwaalmilieu in Deventer en is meer en meer verworpen tot een woonstraat met nog enkele commerciële functies. In de totale structuur van de mogelijke 'winkelrondjes' vinden we dit geen problematische ontwikkeling.

Aanloopgebied Keizerstraat

De Keizerstraat is, zeker ook voor voetgangers, een belangrijke entree van de binnenstad, komende vanaf het station en de Kien. De straat maakt zelf geen onderdeel uit van het kernwinkelgebied, maar dient als aanloopstraat wel een hoogwaardige uitstraling te hebben die het aantrekkelijk maakt naar het centrum te lopen. Enkel het zuidelijke deel (Brink tot kruising Geert Grotestraat) van de straat valt onder het regime van Kernwinkelgebied 1. De noordzijde van de straat is met name een gebied waar zakelijke dienstverlening de boventoon voert. Wonen wordt niet op voorhand uitgesloten, maar dient wel een goede uitstraling te hebben die past bij het karakter van de straat.

Overige kernmilieus: Brink/Grote Kerkhof en Boreel

De Omgevingsvisie benoemt verder als Kernmilieus de Brink en Grote Kerkhof (voor horeca) en de Boreel (voor grootschalige detailhandel met een vrijetijdsfunctie). Deze definities houden we in stand, al zien we wel mogelijkheden voor grootschalige horecaconcepten op deze plek (bijv. 'all you can eat'-concepten of concepten die eten met activiteiten combineren) die qua maat en schaal niet elders in de binnenstad passen.

2.2 Behouden van uniek karakter aanloopstraten

Keuze en onderbouwing

Deventer heeft een aantal straten met een uniek karakter, zowel in het kernwinkelgebied als in de dwaalmilieus. Denk daarbij aan met name de Overstraten, de Walstraat, het Broederenkwartier en de Nieuwstraat. Het betreft hier winkelstraten met veel zelfstandig ondernemerschap en veel verrassende en onderscheidende winkel- en horecaconcepten. Deze straten dragen significant bij aan het imago van Deventer als leuke stad om te bezoeken. De economische meerwaarde van deze onderscheidende straten mag niet onderschat worden: bezoekers die aangetrokken worden door de combinatie van cultuur, erfgoed en het unieke karakter van genoemde straten en hun bedrijven doen ook bestedingen elders, zoals in de drukkerie winkelstraten en in de horeca.

Het voortbestaan van dit unieke karakter is echter geen automatisme. Het verdienmodel van onderscheidende zelfstandige concepten is niet altijd groot. Deze bedrijven zijn in diverse gevallen afhankelijk van een lage huur. Met de keuze om de totale beschikbare winkelvoorraad groot te houden (zie vorige pagina's) en transformatie naar wonen te beperken, zorgen we er in ieder geval voor dat schaarste aan winkelruimte niet prijsopdrijvend werkt. Maar dat alleen is niet per sé voldoende: op dit moment functioneren een flink aantal winkels in de genoemde straten op basis van lage, niet-marktconforme huren, veelal gevraagd door lokale eigenaren met grote betrokkenheid. Dat deze pandeigenaren zo handelen is een zeer positief gegeven, maar ook kwetsbaar. Indien winkelpanden bijv. in handen komen van nieuwe eigenaren met een minder grote betrokkenheid kan dit wankele evenwicht verstoord worden. Het is daarom belangrijk om het behoud van deze unieke straten structureler te borgen, zoals via lokaal gewortelde vastgoedpartijen, zoals nu al in de Walstraat gebeurt. We stellen voor om, gezamenlijk met het SDBM, te onderzoeken of een vastgoedcoöperatie of een andere vorm van het bijeenbrengen van eigendom, ook een stabiele basis kan leggen onder de overige unieke straten. Een dergelijke vastgoedcoöperatie kan panden verwerven en beheren, met als doel om zelfstandige, onderscheidende ondernemers een plek te geven. Lokale eigenaren en wellicht de overheid kunnen in de coöperatie participeren, vanuit de wetenschap dat zij genoeg nemen met een lager rendement, maar wel bijdragen aan het behoud van een bijzondere kwaliteit van Deventer.

Hoe, wanneer en door wie

Onderzoek starten naar het oprichten van een vastgoedcoöperatie (of uitbreiden van het takenpakket van een bestaand organisatie), met als doel het aanbieden van commerciële ruimte aan zelfstandige, onderscheidende concepten in de karakteristieke straten tegen beperkte huurprijzen.

Waar / locatie

Een geografische afbakening hoeft nu nog niet gemaakt te worden. Belangrijker is de grondgedachte zoals hierboven beschreven. Het gaat erom waar de urgentie het grootst is en de kansen zich voordoen. Een logische plek om te beginnen lijken de Overstraten.

Voorwaarden / overig

Zorgvuldigheid is in dit proces belangrijk. De doelen en werking van een coöperatie moeten goed gedefinieerd worden, net als de businesscase. Een beperkt rendement, of een break-even situatie, moet wel behaald kunnen worden, anders is het concept niet haalbaar. Het voorkomen van staatssteun is een belangrijk aandachtspunt en daarmee ook de eventuele rol van de overheid in een dergelijk concept.

Afwijking Omgevingsvisie?

Deze maatregel is een financieel/organisatorische en niet een planologische. In die zin wijkt hij niet af van de Omgevingsvisie. Het betreft vooral een complementair instrument.



2.3 Winkelaanbod met groot vloeroppervlak: Boreel en Broederenplein

Keuze en onderbouwing

De oude binnenstad van Deventer kenmerkt zich door een grote hoeveelheid aan historisch erfgoed. Dit is een kwaliteit, maar brengt met zich mee dat de gemiddelde grootte van panden relatief klein is. Met de geanticiperde groei van Deventer en de geambieerde positie als sterke toeristische en regionale trekker, is het steeds relevanter om ook een goed aanbod aan enkele middelgrote tot grote winkelpanden in het aanbod te hebben, namelijk om grotere winkelketens te kunnen huisvesten. Met de schaa sprong naar 120.000 inwoners wordt Deventer namelijk steeds interessanter voor bepaalde landelijke en internationale formules. Deze formules zoeken over het algemeen grotere winkeloppervlaktes. Het gaat dan niet om panden van groter dan 1.000 m², zoals de minimale maat is op De Boreel, maar meer in de range 250-750 m². In deze range is in de binnenstad weinig beschikbaar.

In totaal heeft de binnenstad 29 panden met een oppervlakte groter dan 500 m²; een aanzienlijk deel daarvan ligt in De Boreel.

Het is niet tot nauwelijks haalbaar om schaalvergroting toe te passen in het historisch erfgoed in de binnenstad. Een uitzondering is mogelijk in de Korte Bisschopstraat, met relatief diepe panden. Het bijeenvoegen van één of enkele panden kan leiden tot schaalvergroting.

Het toevoegen van een grootschalig programma is vooral haalbaar aan het Broederenplein, dat zich potentieel leent voor herontwikkeling. We voorzien hier de mogelijkheid om een programma toe te voegen met wonen op de verdieping en detailhandel in de plint, waarbij de mogelijkheid ontstaat om enkele grotere winkelunits te creëren. De grootte is nader te definiëren, maar ligt in de basis tussen kleinere winkelunits in de binnenstad en de grote units in De Boreel, kortom in de range 250-750 m².

Voor wat betreft de Boreel is het een feit dat het steeds moeilijker wordt om het origineel beoogde karakter, met enkel grootschalige winkels en een leisure-functie, te behouden. De behoefte aan een gebied met een dergelijke omvang en een dergelijk specifiek karakter op deze locatie is simpelweg onvoldoende. De reeds ingezette trajecten, om hier een combinatie van grootschalige detailhandel, leisure én een supermarktcluster met 2 supermarkten te ontwikkelen, sluit beter aan op de positie, vastgoedsituatie en geografische ligging. Dit ook met het oog op de ontwikkelingen in de centrumschil (met name Havenkwartier en RotoSmeets), waar in de toekomst steeds meer woningen ontwikkeld zullen worden. Het is daarbij belangrijk dat de functiemogelijkheden op RSC De Snipperling niet opgerekt worden richting categorieën buiten de reguliere PDV-mogelijkheden, om de invulling van De Boreel niet nog verder onder druk te zetten.

In ieder geval is het daarbij van groot belang te bewaken dat deze toevoeging er niet toe leidt dat er kleinschalige detailhandel wordt toegestaan (onder het huidige planologisch regime: onder de 1.000 m²). Dit vormt een directe bedreiging voor het aanbod, de invulling van bestaande winkelstraten en daarmee het ruimtelijk-economische functioneren van de binnenstad.



Hoe, wanneer en door wie

Het initiëren van een gebiedsgerichte herontwikkeling van het Broederenplein.

Waar / locatie

Broederenplein.

Voorwaarden / overig

Een goede markttoets tijdens het herontwikkelproces is belangrijk: welke formules kunnen, bij een goed aanbod, overwogen om naar Deventer te komen en hebben deze formules meerwaarde? Wat is hun Programma van Eisen en in hoeverre is voor deze formules het Broederenplein een geschikte locatie?

De omvang van een nieuw detailhandelsaanbod moet zorgvuldig vastgesteld worden: welk aanbod verdwijnt in herontwikkeling en wat komt ervoor terug? Een beperkte netto stijging van het aanbod, bijvoorbeeld tot maximaal 3.000 m² doet geen afbreuk aan het functioneren van (delen van) de binnenstad; een veel grotere toevoeging vergroot het risico op leegstand (al dan niet elders).

Afwijking Omgevingsvisie?

Het advies om meer winkelopervlak toe te voegen aan het Broederenplein/Achter de Broederen is een afwijkende koers ten opzichte van de Omgevingsvisie, waarin juist benoemd wordt dat er meer ruimte geboden kan worden aan wonen in de plint op deze locatie.



2.4 Versclustering

Keuze en onderbouwing

Voor bewoners en frequente gebruikers van de binnenstad, zeker voor doelgroepen zoals creatieve stedelingen en young professionals, is het belangrijk dat er een goed en gevarieerd aanbod aan dagelijkse voorzieningen is. Met name verswinkels zijn daarbij belangrijk. Het aanbod aan verswinkels (zoals bakker, slager, groenteboer, viswinkel, delicatessen, niet-westerse aanbieders) is in de binnenstad van Deventer echter niet groot en bovendien erg verspreid. Het heeft voor het dagelijks leven van binnenstadsbewoners grote meerwaarde als dit aanbod gestimuleerd en wellicht geclusterd wordt. Een wenselijk scenario kan bijvoorbeeld zijn om het vers-aanbod te clusteren op een specifieke locatie, bijvoorbeeld in de nabijheid van een supermarkt. In die zin kan de herontwikkeling van het Broederenplein (zie ook vorige pagina) een kans zijn. Daarbij moet nader bekeken worden of dit een haalbaar concept is en of dit te combineren valt met de ambitie om enkele grote winkelunits te creëren.

Los van bovenstaande zien we een tweede supermarkt op De Boreel eveneens als een waardevolle toevoeging in het totale vers-aanbod.

Hoe, wanneer en door wie

Eenzijds is het belangrijk om actief met (huidige of toekomstige) ondernemers in de vers-branche in gesprek te gaan: hoe zien zij hun toekomst? Is een verscluster gewenst en wat is daar voor nodig? Op welke plek zou dit passend zijn? Indien het Broederenplein een voorstelbaar scenario is, kan dit opgenomen worden als programma binnen het herontwikkelproject zoals benoemd onder 2.3, pagina 10. Anderzijds kan het een ambitie zijn om, naast bestaande aanbieders, actief op zoek te gaan naar nieuwe aanbieders in het vers-segment, op basis van een aantrekkelijke propositie (te weten: een verscluster bij de supermarkt).

Waar / locatie

Haalbaarheidsonderzoek binnen de gebiedsgerichte herontwikkeling van het Broederenplein.

Voorwaarden / overig

Een goede markttoets is belangrijk: hoe functioneren de huidige vers-concepten nu? Willen ze en kunnen ze investeren en zo ja, waar en hoe?

Afwijking Omgevingsvisie?

Het advies om een verscluster te verkennen en eventueel te ontwikkelen aan het Broederenplein/Achter de Broederen is een afwijkende koers ten opzichte van de Omgevingsvisie, waarin juist benoemd wordt dat er meer ruimte geboden kan worden aan wonen in de plint op deze locatie.



2.5 Dark stores en flitsbezorging

Keuze en onderbouwing

Het flitsbezorgen van boodschappen door fietskoeriers is een fenomeen dat met name in corona-tijd snel opkwam, maar inmiddels enigszins over haar piek heen lijkt. Het aantal aanbieders is de laatste 2 jaar teruggelopen. Niettemin is het als gemeente goed om helder beleid met betrekking tot dergelijke concepten te formuleren. Immers, ruimtes van waaruit flitsbezorging plaatsvindt, functioneren niet zozeer als winkels met een etalage, de mogelijkheid om binnen te kijken en af te rekenen, maar meer als magazijnen. In vakjargon gaat het om de zogenaamde 'dark stores'. Daarmee dragen ze niet bij aan de levendigheid en uitstraling van een winkelstraat. In plaats daarvan ontstaat er rond dark stores veelal overlast van fietsen van de koeriers. Dit laatste is met name in drukke winkelstraten een probleem.

Om deze reden adviseren wij om beleid te formuleren, waarin dark stores niet gezien worden als detailhandel. Zodoende zijn (nieuwe vestigingen) niet toegestaan in het Kernwinkelgebied 1 en 2 en in de dwaalmilieus. Flitsbezorging is wel een concept dat gericht is op de binnenstad en haar bewoners. Een plek direct aan de rand van het kernwinkelgebied en de dwaalmilieus ligt in de toekomst voor de hand.

Hoe, wanneer en door wie

Het advies is om de keuze te maken te stellen dat dark stores qua functie niet gezien worden als detailhandel. Deze keus wordt onderbouwd door de argumenten dat dark stores feitelijk niet functioneren als een op bezoekers gerichte winkel, een gesloten karakter hebben en daarmee afbreuk doen aan de uitstraling en het functioneren van winkelstraten. Op basis van deze lijn kan de gemeente dark stores weren uit de benoemde gebieden.

Waar / locatie

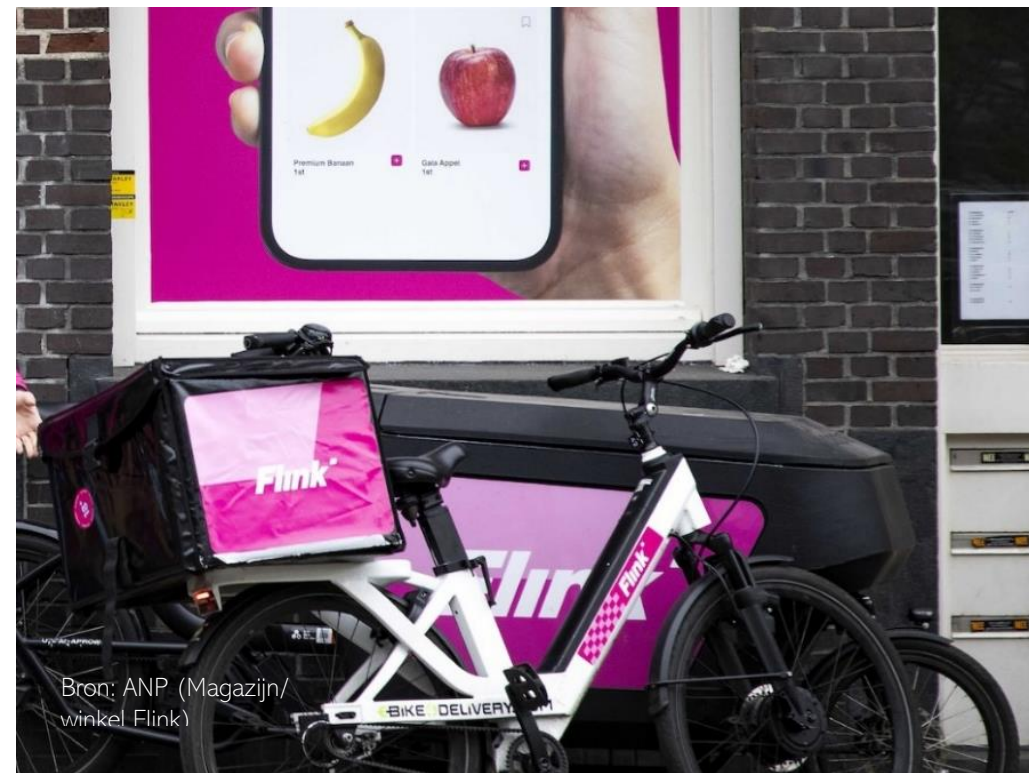
Het uitsluiten van het concept dark stores binnen de bestemming detailhandel wordt op basis van enkele gerechtelijke uitspraken (zoals Rechtbank Amsterdam, zaaknr. AMS 22/1788) inmiddels geaccepteerd. Op basis hiervan kunnen dark stores in principe worden geweerd op plekken waar de functie detailhandel aanwezig is, mits de functie niet onder andere bestemmingen op die locatie is toegestaan.

Voorwaarden / overig

Het formuleren van specifiek dark-store beleid en een onderbouwing daarvan in de Omgevingsvisie is noodzakelijk: zonder die onderbouwing houdt het uitsluiten van dark stores in winkelstraten naar verwachting geen stand.

Afwijking Omgevingsvisie?

Het begrip dark stores wordt in de Omgevingsvisie van 2019 niet omschreven.



Bron: ANP (Magazijn/
winkel Flink)

3 Thema horeca

3.1 Intensivering clusters en bieden specifieke sterlocaties voor uitbreiding daghoreca

Keuze en onderbouwing

De omgevingsplanregels voor horeca in de binnenstad zijn relatief ruim en er zijn enkele goed functionerende horecaclusters (de Brink, Grote Kerkhof, Grote Poot en de Overstraten). Nieuwe grote clusters hebben geen meerwaarde voor het functioneren van de binnenstad en er lijken op dit moment ook geen nieuwe voor de hand liggende locaties te zijn. Nieuwe clusters zijn in de binnenstad ook niet gewenst. Dit is enerzijds belangrijk voor het woon- en leefklimaat in de binnenstad en anderzijds om erop te sturen dat er (voor de consument herkenbare) clusters ontstaan/bestaan, waar de onderlinge synergie voor grotere aantrekkingskracht zorgt. Kwaliteit en diversiteit zijn nadere aandachtspunten (zie hiervoor ook paragraaf 3.3, pagina 18).

Daarbij horen de volgende aanvullende opmerkingen:

- We duiden enkele 'sterlocaties' aan in de binnenstad waar toevoeging van horeca meerwaarde heeft. Dit zijn bijvoorbeeld hoekpanden die een cruciale schakel vormen tussen delen van de binnenstad. Horeca zorgt hier, zeker in combinatie met een terras, voor levendigheid en dit is goed voor aantrekkelijke loop- en zichtlijnen. Daarnaast onderscheiden we specifieke plekken waar (een specifieke vorm van) horeca goed zou passen, bijvoorbeeld aan een plein. NB. Hierbij is ook het thema 'Diversiteit aanbod' belangrijk (zie verderop): op sommige sterlocaties zijn specifieke horecaconcepten gewenst en andere niet.
- Intensivering binnen bestaande horecaclusters blijft mogelijk, al is het tevens belangrijk een bepaalde mate van openheid van de pleinen te waarborgen.

Op andere plaatsen in het dwaalmilieu is, conform het advies rondom functiemogelijkheden in de dwaalmilieus, eveneens horeca mogelijk, maar we zien hier geen specifieke kansen die bijdragen aan de structuur en het functioneren van de binnenstad.

Hoe, wanneer en door wie

De kaart met sterlocaties en de onderbouwing daarbij is een aanvulling ten opzichte van de afbakening van kernwinkelgebied/dwaalmilieus, zoals omschreven op pagina's 7 en 8.

Waar / locatie

In de horecaclusters en de sterlocaties.



Voorwaarden / overig

Het is belangrijk dat horeca in (bestaande) clusters voldoende ruimte krijgt om te blijven ondernemen. Succesvolle horecaclusters zijn noodzakelijk voor de bruisende binnenstad die Deventer wil zijn. Om deze reden is het ongewenst dat wonen direct naast of boven horeca wordt toegestaan, om te voorkomen dat bescherming van woonkwaliteit de horeca significant inperkt. Concreet betekent dit dat we voorstellen om geen ruimte voor het toevoegen van wonen toe te staan aan het Grote Kerkhof, in de Grote Poot/Kleine Poot en aan de Brink.

Afwijking Omgevingsvisie?

De sterlocaties zijn niet benoemd in de Omgevingsvisie. Het bovenstaande advies, om zoveel mogelijk het wonen rondom horecaclusters te beperken, is aan afwijking van de Omgevingsvisie, waarin juist de keus is om ruimte te geven aan het wonen rondom het Grote Kerkhof.

Toelichting sterlocaties (zie volgende pagina)

- De sterlocatie Nieuwstraat-Kuiperstraat kan een (dag)horeca-concept met een terras een goede aanvulling vormen voor het functioneren van de straat. Met name het terras kan bijdragen aan de zichtlijnen voor bezoekers. Het 'breekt' de straat, waardoor het lange, wat eentonig karakter onderbroken wordt. Indicatief denken we aan een ontbijt-, lunch- of koffieconcept en minder aan een café of restaurant.
- Op de sterlocatie 'Broederenstraat, hoek tegenover Broederenkerk', zien wij ruimte voor horeca met terras. Dit kruispunt heeft (potentieel) de uitstraling van een gezellig pleintje, maar is dat op dit moment nog niet. Een daghoreca met terras kan de sfeer, levendigheid en de zichtlijnen in de Broederenstraat verbeteren. Indicatief denken we aan een ontbijt-, lunch- of koffieconcept of grandcafé (allday). De horecavestiging zou zich aan de noord- of zuidkant van dit pleintje kunnen vestigen.
- Ook op Achter de Broederen zien wij mogelijkheden voor horeca met terras, gelegen aan het plein. Afhankelijk van de ontwikkeling van het Broederenereplein voorzien we hier met name een dagfunctie, ook in verband met het nabijgelegen wonen.
- De Nieuwe Markt heeft met name een woon- en culturele functie. Dit betekent dat kwaliteit en (relatieve) rust hier uitgangspunten zijn. Reguliere horeca is hier dan ook niet gewenst. Wel zou een hoogwaardig restaurant-concept ('fine dining') zonder terras hier prima kunnen functioneren. Hoogwaardige uitstraling en ingetogenheid zijn dan belangrijke uitgangspunten.
- De sterlocatie Treurnietsgang is een belangrijkste verbinding tussen de Overstraten. Het midden van de gang is karakteristiek, maar weinig levendig. Een horecavestiging gericht op dagpubliek met een eigen terras als 'verborgen juweeltje' kan een mooie verbinding vormen tussen de straten. Ook zal het veiligheidsgevoel in de gang stijgen door intensiever gebruik.



Figuur 3.1: Horecaclusters en sterlocaties



3.2 Ruimte voor avond- en nachthoreca op specifieke plekken

Keuze en onderbouwing

Een goed aanbod aan avond- en nachthoreca is belangrijk voor een bruisende, groeiende stad die mede gericht is op jonge doelgroepen. Er zijn enkele redenen waarom het aanbod aan nachthoreca in de binnenstad van Deventer soms onvoldoende aansluit bij verwachtingen:

- Het uitbaten van nachthoreca is in de huidige tijd een uitdaging. De omzet weegt lang niet altijd meer op tegen de eisen, inzet en overlast die gepaard gaan met nachthoreca.
- Concurrerende nachthoreca vereist vaak grote panden waar zonder risico op overlast geëxploiteerd kan worden. In de historische binnenstad is dit niet altijd goed mogelijk: panden zijn vaak te klein en zijn gelegen in de nabijheid van bewoning. Ook kan er overlast ontstaan (mensen op straat, fietsenoverlast).

De combinatie van ambitie en huidige situatie maakt dat het belangrijk is op de juiste plekken medewerking te (kunnen) verlenen aan nachthoreca. Dat is sowieso mogelijk aan de Brink en die mogelijkheid moet zonder meer geboden blijven worden. Ook zijn er op diverse andere plekken individuele bedrijven met langere openingstijden, zoals aan het Grote Kerkhof, Nieuwe Markt, Zandpoort/Welle.

Ontwikkelingen in de centrumschil kunnen mogelijk oplossingen bieden voor het gebrek aan de noodzakelijke schaalgroottes in de binnenstad. Een plek als het Havenkwartier heeft de potentie om te voorzien in frisse, nieuwe nachthoreca (denk bijv. aan een beach- of dansclub) die aansluit bij de behoeftes van nieuwe doelgroepen in Deventer.

Hoe, wanneer en door wie

Het behoud van avond- en nachthoreca-bestemmingen in het Omgevingsplan. Ruimte bieden in het programma van de Centrumschil voor (grootschalige) avond- en nachthoreca-concepten.

Waar / locatie

De nachthoreca in de binnenstad zal zich blijven clusteren rond de Brink. Met name het Havenkwartier kan bij ontwikkeling plek bieden aan nieuwe initiatieven.

Voorwaarden / overig

Met inpassing van nachthoreca dient zorgvuldig te worden omgesprongen in het kader van veiligheid en woonkwaliteit. Inpassing buiten de benoemde clusters is dan ook niet gewenst. In de centrumschilgebieden is het belangrijk dat er voldoende aandacht wordt besteed aan randvoorwaarden (akoestiek, veiligheid, afstand tussen functie wonen en nachthoreca). Het is belangrijk te sturen op horecaprogramma's in de centrumschil, zodanig dat ze aanvullend zijn aan de avond- en nachthoreca in de binnenstad en niet een kopie daarvan. Concurrentie zal altijd optreden, maar het is belangrijk dat dit gebeurt op basis van een diversiteit van aanbod.

Afwijking Omgevingsvisie?

De ruimte voor nachthoreca in de bestaande clusters is een voortzetting van het geldende beleid. Het creëren van ruimte voor nachthoreca in de centrumschil is een keuze die niet benoemd is in de Omgevingsvisie.



3.3 Stimuleren diversiteit aanbod horeca

Keuze en onderbouwing

Hoewel de hoeveelheid horeca in de binnenstad van Deventer voldoende is, blijft de variëteit en diversiteit van het aanbod soms achter. Een groeiende stad moet een voldoende divers en aantrekkelijk aanbod aan horeca bieden om interessant te zijn voor diverse doelgroepen, zoals (nieuwe) inwoners, werkenden, regiobezoekers en toeristen. In de basis is dit een marktverantwoordelijkheid. Gezien het belang voor de stad is het echter belangrijk dat gemeente en ondernemerscollectieven zich samen actief inzetten voor een onderscheidend en gevarieerd aanbod. Trends en ontwikkelingen volgen elkaar snel op. Shared dining, gezonde fastfoodconcepten, combinaties tussen eten en activiteiten (denk aan brouwerij-restaurants, jeu de boules bars etc.), verduurzaming, technologische innovaties, etc. Het is belangrijk dat Deventer, met haar ambities om young professionals en creatieve stedelingen te binden, ook op dit gebied voorop loopt.

Hoe, wanneer en door wie

Het actief sturen op onderscheidend en kwalitatief aanbod kan volgens een aantal lijnen:

- Het in beeld brengen van missende concepten, eventueel samen te brengen in een marketingstrategie. Denk hierbij aan de inzet van een bidbook, het benutten van netwerken en het inzetten van een makelaarsrol;
- Het actief samenwerken met de huidige horeca om te bekijken of en zo ja hoe, de horeca naar een meer onderscheidend niveau kan worden getild. Denk aan thema's zoals beleving/identiteit, marketing, klantgerichtheid.
- Het aangaan van het gesprek met private partijen hoe zij aankijken tegen vernieuwende concepten;
- Het faciliteren van onderscheidende concepten op onderscheidende locaties. Dat kan gaan om de bestaand horecaclusters of mogelijk in de eerder vermelde 'sterlocaties'. Het is belangrijk hierbij uit te werken hoe concepten en kwaliteit gewaarborgd kunnen worden.

Een dergelijke aanpak is relatief vernieuwend. Er zijn specialisten op dit vlak beschikbaar die ingezet kunnen worden. Van belang is vooral dat de handschoen op dit thema samen met KHN, SDBM en marktpartijen opgepakt wordt.

Voorwaarden / overig

Het is belangrijk hier te noemen dat ons advies om na te denken over diversiteit en innovatie geen waardeoordeel over de individuele horecabedrijven in Deventer betekent. De huidige ondernemers spelen in op de huidige marktomstandigheden en doen dat op een zo goed mogelijke manier. Het beleid is bedoeld om hen daarbij te helpen en het totale horeca-aanbod in Deventer te versterken. Ook is het goed te benadrukken dat aanvullende concepten op nieuwe locaties ook daadwerkelijk kwalitatieve aanvullingen zijn. Hoewel het in omgevingsplanologie lastig is om conceptontwikkeling en kwaliteit op de beoogde sterlocaties te regelen, kan dit door actief overleg te initiëren met pandeigenaren en privaatsrechtelijke afspraken te maken.

Afwijking Omgevingsvisie?

Een stimuleringsbeleid over de diversiteit van horeca is geen onderdeel van de Omgevingsvisie. Het enige dat in de Omgevingsvisie gezegd wordt is dat ondernemers flexibel op de markt moeten kunnen inspelen en moeten kunnen anticiperen op een veranderende markt. Het betreft hier niet een planologische maatregel, maar een instrument om het aanbod in economische zin te versterken. Dit thema wordt niet specifiek in de Omgevingsvisie benoemd.



3.4 Balans bewaken tussen fastfood/to-go en horeca

Keuze en onderbouwing

Meer en meer consumeren bezoekers van de binnenstad de gehele dag door. Vaste tijdstippen van eten (ontbijt, lunch, diner) vervagen en snelle tussendoortjes worden meer de standaard. De markt speelt hier op diverse manieren op in, bijvoorbeeld via het aanbieden van concepten zoals 'allday breakfast', fastfood en 'to-go'-producten die genuttigd kunnen worden in de buitenruimte. Zeker de fastfood- en to-go-concepten hebben de behoefte om aanwezig en zichtbaar te zijn bij het winkelende publiek en bij de grote passantenstromen (zoals tussen binnenstad en station), in plaats van binnen een horecacluster. Het zijn functies die over het algemeen onder de functie detailhandel functioneren, maar zich soms gedragen (al dan niet legaal) als horecaconcept en ook zo door het publiek ervaren worden.

Deze concepten bieden de consument waar hij/zij om vraagt, maar tegelijkertijd is het belangrijk de balans te blijven bewaken. Hoewel we menen dat dit in Deventer nu nog niet aan de orde is, is het gevaar reëel dat een steeds groter deel van een winkelstraat transformeert naar fastfood en to-go. In met name grote toeristische steden zien we dergelijke situaties al ontstaan. Dit is ongewenst vanuit het oogpunt dat het winkelen in het kernwinkelgebied een belangrijke trekker is, voor bezoekers uit eigen gemeente en ver daarbuiten. Fastfood en to-go doen dat in veel mindere mate. Daarbij komt dat met name veel fastfood-concepten ook thuisbezorgen, wat betekent dat er veelal bezorgfietsen of -scooters voor of naast een pand worden geparkeerd. Dit is niet gewenst in het kader van uitstraling en doorstroom.

We adviseren op dit thema op dit moment nog geen koerswijziging ten opzichte van het huidige beleid. De huidige situatie geeft daar onvoldoende aanleiding toe, maar we vinden het wel belangrijk om het aandachtspunt te benoemen. We adviseren tweemaal te bekijken in hoeverre de groei van 'to-go'-concepten zich ontwikkelt. Als dit tot ongewenste situaties leidt, kan ingegrepen worden.

Hoe, wanneer en door wie

Het onderscheid tussen detailhandel en horeca is dun en veel to-go concepten kunnen dan ook onder de functie detailhandel functioneren. Het onderscheid tussen horeca en detailhandel zit hem er vanuit jurisprudentie onder andere in dat:

- Er geen tafeltjes aanwezig zijn om producten direct te eten;
- Producten geseald verkocht worden;
- De mate waarin sprake is van een professionele keuken die voor een belangrijk deel de verkochte producten levert.
- De vraag of de direct consumeerbare producten het hoofdbestanddeel van het assortiment uitmaken of slechts ondergeschikt zijn.

Wanneer de groei van to-go-concepten tot ongewenste situaties leidt, is het zaak om bovenstaande afwegingen expliciet op te nemen in een beoordelingskader (zoals de nieuwe Omgevingsvisie of horecabeleid) bij de vraag of een bedrijf wel of niet als horecaconcept functioneert. Op deze gronden kan vervolgens gehandhaafd worden. Dit is een manier om eventuele ongewenste groei van 'to-go' te maximaliseren.

Waar / locatie

Deze afweging is met name van belang in het Kernwinkelgebied 1, omdat hier gekozen wordt voor de dominante functie winkelen. Horeca heeft daarbij slechts een ondersteunende rol.

Afwijking Omgevingsvisie?

Er is geen sprake van afwijking van de huidige Omgevingsvisie. Op het moment dat groei van het aantal fastfood en to-go-concepten tot ongewenste situaties lijkt, is het vooral zaak te expliciteren wat wel en niet onder de functie horeca valt en hierop actief te handhaven.



3.5 Terrasopstellingen op de Brink

Keuze en onderbouwing

De Brink wordt als hét horecaplein van Deventer gekenmerkt door uitgebreide terrassen. Die vormen een belangrijk onderdeel van de identiteit en de aantrekkingskracht van Deventer. Tegelijkertijd zien we ook dat de terrassen een zeer dominante positie hebben ten opzichte van de Brink en het omliggende vastgoed. Ze sluiten rechtstreeks aan op de gevels. Dit geeft de bezoekers weinig zicht op de mooie historische panden en gevels. Er is geen mogelijkheid om achter de terrassen langs, langs de gevels te lopen. Feitelijk is er sprake van een ononderbroken voortzetting van de horecabedrijven voorbij de voordeur het terras op.

Wij adviseren de structuur van de terrasindeling op de Brink te heroverwegen. Daarbij gaat het niet om het aanpassen van de omvang, maar om de locatie. We stellen voor om de terrassen 'te knippen', zodat er sprake is van een gevelterras, een vrij liggende zone voor voetgangers en vervolgens een terras meer midden op het plein gesitueerd. Dit bevordert enerzijds de toegankelijkheid, openheid en zichtbaarheid en zorgt er anderzijds voor dat de karakteristieke gevels weer beter in het zicht komen. Er komt als het ware 'lucht' rond de karakteristieke gevels. Midden op de Brink zal het beeld ook gezelliger ogen, omdat diverse terrassen daar bijeen komen in een meer open ruimte, in plaats van de relatief gesloten situatie van veel terrassen op dit moment. Goede referenties zijn te vinden in Nijmegen en Maastricht.

Daarbij constateren wij tevens dat er regelmatig een grote behoefte bij horecaondernemers is om hun terrassen af te sluiten met een combinatie van windschermen, groen en ander terrasmeubilair. Dit gaat op een aantal plekken vrij ver en beperkt het open karakter van de terrassen: openbare ruimte wordt niet alleen benut door een ondernemer, maar optisch bij het eigen bedrijf getrokken. Tot slot zien we dat in een aantal gevallen het onderhoud van terrasmeubilair, zonneschermen/parasols en dergelijke achterblijft.

Hoe, wanneer en door wie

In het besef dat de huidige terrasopstellingen en terrasmeubilair vastliggen in terrasbeleid en het resultaat zijn van een intensieve dialoog, adviseren wij toch op de

middellange termijn om dit beleid te heroverwegen. Wij adviseren tot een nieuw beleidsoverleg met ondernemers, waarbij de volgende randvoorwaarden van belang zijn:

- Ook de niet-consumerende voorbijganger moet in zekere mate zicht houden op de gevels en entrees van de panden aan de Brink.
- Een looproute binnen een straal van (indicatief) 6 meter van de gevel moet gewaarborgd blijven.
- Parasols die gezamenlijk leiden tot een aaneengesloten overkapping zijn niet toegestaan.
- Het verbod om de kopse kant af te zomen met terrasafscheidingsen lijkt te worden omzeild door hier veel groen en andere elementen te plaatsen. Het lijkt logisch deze mogelijkheden eveneens te beperken.

Een intensieve dialoog met de horeca zal noodzakelijk zijn.



Waar / locatie

Het betreft hier specifiek de Brink. De gemeente kan starten met een nadere verkenning en dialoog over het thema.

Voorwaarden / overig

Het huidige terrassenbeleid heeft goede elementen en zonder twijfel voorstanders. Een nieuw beleid moet dus eerst goed uitgewerkt en getest worden voor het een reëel alternatief kan zijn. Een testperiode bij nieuw beleid lijkt ook zeer gewenst.

Afwijking Omgevingsvisie?

Het terrassenbeleid is geen onderdeel van de Omgevingsvisie. Het enige dat in de Omgevingsvisie gezegd wordt is dat ondernemers flexibel op de markt moeten kunnen inspelen en moeten kunnen anticiperen op een veranderende markt, maar ook duidelijkheid en zekerheid moeten hebben over de koers die wordt gevaren. Dit laatste punt kan een reden zijn om uitwerking van het hier gegeven advies te temporiseren.



3.6 Hotelappartementen / short-stay / bed&breakfast

Keuze en onderbouwing

Het toeristisch profiel van Deventer nodigt uit tot een bezoek, dat regelmatig gepaard gaat met een verblijf. Met de opkomst van hotelappartementen, short-stay concepten en de klassieke bed 'n breakfast is het bieden van overnachtingsmogelijkheden niet meer alleen aan hotels voorbehouden. Voor inwoners en ondernemers bieden deze concepten kansen om economisch te profiteren van het toerisme. Tegelijkertijd zijn er wereldwijd en ook in Nederland zoals in Amsterdam, voldoende situaties bekend waar de grote hoeveelheid appartementen die aangeboden worden via AirBnB de sociale cohesie van wijken aan heeft getast.

In Deventer zien wij op de korte tot middellange termijn nog geen situatie ontstaan waarin de impact van short-stay, B&B en hotelappartementen leidt tot ongewenste situaties. De concepten bieden de mogelijkheid om bezoekers te faciliteren en ondernemers en bewoners van het toerisme te laten profiteren. Deze kleinschalige concepten bieden een interessante aanvulling naast reguliere hotels en bieden ook kansen voor toevoegingen van onderscheidende overnachtingsmogelijkheden in de fijnmazige binnenstad, waar grotere hotelontwikkelingen slechts zeer beperkt mogelijk zijn.



Wij stellen dan ook voor om ruimte te blijven bieden aan deze concepten, maar tegelijkertijd de situatie te blijven monitoren, door de aantallen aanbieders per straat in beeld te krijgen en te houden en kritisch naar bezettingsgraden te kijken. Op dit moment lijkt de leefbaarheid nog niet aangetast te worden en lijkt er nog geen situatie van concurrentie te ontstaan die tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten leidt.

Waar / locatie / voorwaarden

De huidige regelgeving op het gebied van bed 'n breakfastst, die overal mogelijk is, mits de hoofdfunctie wonen blijft met een maximum percentage oppervlakte en een maximum aantal bedden, kan gehandhaafd blijven.

Hotelappartementen zijn feitelijk een bijzondere tussenvorm tussen de verhuur van wonen en de reguliere hotelfunctie (binnen de functie horeca). Het kan hier gaan om kleine tot middelgrote ontwikkelingen. We menen dat deze functie met name goed passend is in winkelstraten (Kernwinkelgebied 1 en 2 en dwaalmilieu: vanaf de eerste verdieping) en de direct omliggende straten (vanaf de plint). Hotelappartementen in de plint in kernmilieu's, inclusief kernwinkelgebied/dwaalmilieu, sluiten we uit, omdat de appartementen een te gesloten karakter hebben en niet bijdragen aan een levendige binnenstad. Hotelappartementen zullen over het algemeen bezoekers aantrekken die een stadsbezoek hebben gepland en daarom graag middenin de stad willen verblijven. Lawaaioverlast en het ontbreken van een parkeerplaats zijn dan factoren die minder een rol spelen. We achten deze functie minder geschikt voor woonwijken, omdat aanwezigheid van hotelappartementen een versturende functie kan hebben voor het woonklimaat en de sociale verbondenheid.

Op het gebied van hotelontwikkelingen sluiten wij grotendeels aan bij de Hotelmarktanalyse (2022) van ZKA/Ginder: gezien de groeiende positie van Deventer als toeristische hotspot en gezien de vele ontwikkelingen in de hotelmarkt, moet er altijd ruimte kunnen zijn voor vernieuwing. Onderscheidend vermogen, kwaliteit van concept en kwaliteit van inpassing in de omgeving zijn belangrijke uitgangspunten. Dit geldt altijd voor nieuwe hotels, maar is in de historische binnenstad nog belangrijker.

Afwijking Omgevingsvisie?

De Omgevingsvisie gaat niet specifiek in op hotelbeleid, daar is aanvullend beleid vanuit de Hotelmarktanalyse beschikbaar. We stellen voor deze lijn te continueren, maar daarbij de komende periode relatief wat meer ruimte te bieden aan hotelappartementen.

4 Thema werken

4.1 Combineren ateliers en ambacht met wonen achter winkels

Keuze en onderbouwing

Deventer wil zich profileren als creatieve en culturele stad met een verrassend en dynamisch aanbod. Zij richt zich daarbij ook op de creatieve stedeling. Tegelijkertijd is er een groot tekort aan atelierruimtes en locaties voor ambachten. Juist deze functies kunnen een grote meerwaarde hebben voor de uitstraling van bepaalde straten in Deventer (met name de dwaalmilieus). Ateliers waar kunstenaars en ambachtslieden werken, tentoonstellen en verkopen dragen bij aan de beleving voor de toerist: we zien kunst en cultuur als verleidingsvoorziening. We adviseren initiatieven te stimuleren en deze op enkele specifieke plekken te creëren.

Hoe, wanneer en door wie

Een bekend probleem voor het toevoegen van dergelijke functies is het feit dat er slechts (zeer) lage huren gevraagd kunnen worden. Dit maakt dat het voor pandeigenaren veelal niet rendabel is te verhuren aan gebruikers van bijv. ateliers. Om deze reden willen we een atelierbeleid combineren met een woon-werkbeleid en een beleid voor het wonen achter winkels. De reden daarbij is dat het voor een eigenaar zo mogelijk wordt een fatsoenlijk rendement vanuit bewoning te ontvangen, waarbij de atelier- of ambachtsruimte voor een beperkt aanvullend bedrag kan worden gehuurd.

Door binnen nieuwe projecten en in synergie een aandeel broedplaatsen en plekken voor maatschappelijke initiatieven af te spreken verstevigen we onze voorzieningen. Dit trekt hoogopgeleid en creatief talent aan. Zo houden we het voorzieningenniveau op peil en kunnen economische groei en innovatie gestimuleerd worden. Een aanvullend onderdeel van een succesvol beleid kan zijn het ontwikkelen van een vastgoedcoöperatie die vastgoed aankoopt en gereed maakt voor verhuur aan ateliers/ambachten. Uitgangspunt is daarbij een laag verwacht rendement. Marketing en promotie kan een

belangrijke rol spelen in een succesvolle profilering van 'atelier- en ambachtsgebieden'. Een stimuleringsregeling of een exploitatiebijdrage is naar verwachting noodzakelijk.

Waar / locatie

Ateliers worden toegestaan in het dwaalmilieu, conform de nieuwe indeling zoals gemaakt in paragraaf 2.1 van deze rapportage. In deze straten is ook het wonen achter winkels toegestaan. Dat maakt dat op deze plekken combinaties gemaakt kunnen worden tussen atelier/ambacht en wonen achter winkels.

Voorwaarden / overig

Net als voor overige commerciële functies in het dwaalmilieu is het een vereiste dat ateliers en ambachten een open karakter hebben en gericht zijn op de winkelstraat en het winkelend publiek.

Indien de functie ambacht/atelier wordt gecombineerd met de functie wonen, kan de voorwaarde van een separate achtergang van de woning achter de winkel vervallen. Wel dient de woning nog steeds bouwkundig te worden afgescheiden van de atelier/ambachtsruimte aan de winkelstraat-zijde.

Een atelier/ambachtsruimte die gecombineerd wordt met een woning dient wel frequent open te zijn voor het publiek. Uitgangspunt is daarbij de gangbare winkelopeningstijden in de binnenstad. Als hier in de praktijk niet aan voldaan wordt, dan wordt deze situatie beoordeeld als een woning in de plint in de winkelstraat. Dit is niet toegestaan en hier kan handhavend tegen worden opgetreden.

Afwijking Omgevingsvisie?

Het beleid om ateliers en ambachtsruimtes mogelijk te maken is een voortzetting van de lijn uit de Omgevingsvisie. De keuze om dit aan bepaalde voorwaarden te koppelen met wonen aan de achterzijde is een nieuwe beleidslijn.

4.2 Nader specificeren functiemogelijkheden dienstverlening

Keuze en onderbouwing

In en rond de Deventer binnenstad zijn nu al vele zakelijke dienstverleners gevestigd. Het gaat met name om de gebieden buiten het kernwinkelgebied/dwaalmilieu en in de routes van en naar het station. Deze hebben een waardevolle plek in de functiemenging in de binnenstad en we stellen hier dan ook geen significante verandering voor.

Wel kijken we specifiek naar de hoeveelheid persoonlijke dienstverlening (nagelstudio's, kappers, massagesalons). Deze zijn conform het Omgevingsplan nu mogelijk in het dwaalmilieu (niet in het kernwinkelgebied).

Een goed functionerende binnenstad heeft baat bij diverse faciliteiten en bestemmingen. Daar horen ook functies bij zoals persoonlijke verzorging en sport. Met name voor inwoners van de binnenstad vormen deze functies onderdeel van het dagelijks leven. Hoe meer er gewoond wordt in de binnenstad, hoe groter de vraag zal zijn. Daarom is het logisch enige ruimte te bieden aan dergelijke functies. Over het algemeen zijn het echter functies die minder goed bijdragen aan de uitstraling en aantrekkelijkheid van winkelstraten: de gevels zijn (o.a. met het oog op de privacy) minder open en met name voor regio- en toeristische bezoekers zijn de functies minder relevant. We stellen daarom voor deze functies niet alleen te beperken tot de dwaalmilieus, maar om binnen deze dwaalmilieus de hoeveelheid te maximaliseren. De onderbouwing hiervoor ligt erin dat een te groot aandeel aan persoonlijke dienstverleners het ruimtelijk-economisch functioneren van de straat op negatieve wijze beïnvloed. Niet alleen is de uitstraling regelmatig van een meer gesloten karakter, ook worden deze functies vaak veel doelgerichter bezocht en zijn ze minder interessant voor regiobezoekers.

Hoe, wanneer en door wie

Wij stellen voor om de hoeveelheid persoonlijke dienstverleners (in ieder geval: kappers, beauty- en nagelstudio's, wellness, massagesalons, tatoeageshops en naar aard vergelijkbare concepten) in het Omgevingsplan te maximaliseren op een aandeel van 20% (gerekend naar het aantal panden). Op dit moment wordt dit aandeel alleen in de Nieuwstraat (ruimschoots) overschreden. Dit betekent dat daar vanaf nu geen nieuwe persoonlijke dienstverleners kunnen worden toegestaan.

Waar / locatie

In de dwaalmilieus is consumentgerichte dienstverlening toegestaan. We stellen voor om persoonlijke dienstverlening (zie definitie hierboven) op deze plekken te maximaliseren op 20% van het aantal panden. Een onderbouwing (zie 'Keuze en onderbouwing') is noodzakelijk ten bate van een juridisch houdbare maximering.

Voorwaarden / overig

Gezien het relatief zwaarwegend karakter van deze maatregel stellen we voor deze elke 2 jaar te herevalueren.

Afwijking Omgevingsvisie?

Ja, het kiezen voor een maximumaandeel persoonlijk dienstverlening in dwaalmilieus is een afwijking van bestaand beleid en een specifieke beleidskeuze die niet voortkomt in de huidige Omgevingsvisie.



5 Thema wonen

5.1 Benutten beschikbare ruimte voor wonen achter winkels

Keuze en onderbouwing

Deventer kent een significant aantal panden met een breedte-diepte verhouding die niet meer aansluit bij de marktvraag: de panden zijn veel dieper dan noodzakelijk of hebben ongebruikte buitenruimte aan de achterzijde. Deze panden zijn moeilijker te verhuren. We adviseren te stimuleren om waar mogelijk deze ruimte te benutten voor het wonen achter winkels.

Er is er een grote behoefte aan stedelijk wonen en het wonen achter winkels kan in deze behoefte voorzien. Met name voor studenten, jongeren en creatieve stedelingen kan het wonen achter winkels interessante woonlocaties creëren. Ook voor ondernemers die woon-/werkcombinaties zoeken kan dit een mooie oplossing zijn. Voor pandeigenaren biedt het een manier om moeilijk verhuurbare panden, vanwege omvang/opzet meer rendabel te verhuren: door een goed verhuurrendement aan de achterkant te creëren, ontstaat er de mogelijkheid een aantrekkelijke huur aan ondernemers te vragen aan de commerciële zijde. Dit is positief voor zelfstandig ondernemerschap in bijvoorbeeld detailhandel en op gebied van ambachten. Het toevoegen van wonen in winkelstraten zorgt tevens voor levendigheid, sociale controle en een grotere (economische) basis voor diverse binnenstedelijke voorzieningen (zoals verswinkels).

Waar / locatie

Het wonen achter winkels is een functie die primair geschikt is voor het dwaalmilieu. Hier staat de verhuurbaarheid van panden onder druk en juist hier kan een combinatie van een woonfunctie aan de achterzijde en een commerciële functie aan de voorzijde effect hebben. We zien bijvoorbeeld kansen in de Nieuwstraat. Ook in het Kernwinkelgebied 2 (Engestraat, Broederenstraat), zien we kansen voor wonen achter winkels, al zal de combinatie met wonen-werken minder vaak benut kunnen worden, omdat hier de functies

dienstverlening en ambacht niet toegestaan zijn. In het kernwinkelgebied sluiten we het wonen achter winkels als standaard uit; in deze straten zijn grote panden van belang voor het huisvesten van winkelformules met een grotere ruimtebehoefte. Veel ketens zoeken in het kernwinkelgebied naar panden van meer dan 200 m². Het Stadshof is hierbij een uitzondering, omdat de ruimte aan de achterzijde zich goed leent voor het toevoegen van wonen achter winkels.

Dit is niet overal geschikt: grote panden in A-winkelstraten hebben meer waarde om te behouden voor de verhuur aan commerciële voorzieningen. Wonen achter winkels komt beter tot zijn recht in gebieden buiten het A-gebied. De panden moeten wel een voldoende grote maatvoering hebben, zodat er naast een woning nog een voldoende grote winkelruimte achterblijft.

Voorwaarden / overig

Op plekken waar wonen achter winkels ontwikkeld wordt dient de commerciële ruimte aan de voorkant courant te blijven. Dit betekent dat de commerciële ruimte een volwaardig entree moet behouden en te gebruiken moet zijn als winkel. Het wonen mag niet duidelijk zichtbaar zijn aan de winkelstraat-zijde.

De minimale maatvoering van de resterende winkelruimte verschilt. In de Stadshof wordt een minimale resterende diepte van de winkels aangehouden van 25-30 m² voor de Korte B/Lange B. Hier wordt voor gekozen om een voldoende grote maat en schaal voor de winkels aan deze straten te garanderen. In de dwaalmilieu is dit in veel mindere mate aan de orde. In algemene zin stellen we daarom dat in straten in de dwaalmilieu 50 m² aan winkelruimte (bruto-vloeroppervlak) over moet blijven, om de gebruiksmogelijkheden en verhuurbaarheid te garanderen. De woonkwaliteit moet gegarandeerd zijn, waarbij het (in geval van zelfstandige woonruimte) belangrijk is dat de woonruimte een eigen entree heeft (en niet door de commerciële ruimte heen). Idealiter ontstaat aan de achterzijde een eigen woonmilieu. De uitwerking van het Stadshof is een wenkend voorbeeld en kan in algemene zin als referentieproject dienen.

In een dergelijke situatie is het wenselijk als blinde gevels (bijv. van bestaande winkels) naast nieuw gecreëerde woningen opengewerkt worden (ramen). Dit zal echter niet altijd mogelijk zijn, bijvoorbeeld omdat het gaat om magazijnruimte. Vergroening of een muurschildering kunnen hier dan een te ambiëren alternatief zijn.

Het wonen achter winkels zal over het algemeen moeten worden ontwikkeld zonder eigen parkeergelegenheid of parkeervergunning bewoners. Een subsidie-instrument om ontwikkelingen te stimuleren valt te overwegen.

Afwijking Omgevingsvisie?

Ja, in tegenstelling tot de keuzes in de Omgevingsvisie adviseren wij ook in het Kernwinkelgebied 2 mogelijkheden voor wonen achter winkels toe te staan.



5.2 Stimuleren wonen boven winkels

Keuze en onderbouwing

In Deventer is, net als in elke andere stad, veel ruimte boven winkels beschikbaar. Deze wordt nu niet altijd goed gebruikt: de ruimtes zijn soms in dienst als opslag, maar staan veelal ook leeg. We bevelen aan te stimuleren om waar mogelijk deze ruimte te benutten voor het wonen boven winkels.

Er is er een grote behoefte aan stedelijk wonen en het wonen boven winkels kan in deze behoefte voorzien. Met name voor studenten, jongeren, creatieve stedelingen en senioren kan het wonen boven winkels interessante woonlocaties creëren. Het aanvullende wonen in winkelstraten zorgt voor levendigheid, sociale controle en een grotere (economische) basis voor diverse binnenstedelijke voorzieningen (zoals verswinkels). Voor pandeigenaren biedt het een manier om panden meer rendabel te verhuren vanwege de extra huurinkomsten op de bovenverdieping. Daarmee ontstaat er de mogelijkheid een aantrekkelijke huur voor ondernemers te vragen in de commerciële plint. Dit is positief voor o.a. de detailhandel en daarmee de levendigheid op straat.

Het bedrijf Wonen Boven Winkels Deventer (WBWD) is al zeer actief in het thema wonen boven winkels en heeft inmiddels al op diverse plekken in de binnenstad projecten gerealiseerd.

Waar / locatie

We adviseren het wonen boven winkels toe te staan in zowel het Kernwinkelgebied 1, het Kernwinkelgebied 2 en het dwaalmilieu, mits aan randvoorwaarden wordt voldaan. Hiermee zetten we de lijn uit de Omgevingsvisie voort.

Voorwaarden / overig

De woonruimtes die gecreëerd worden dienen een eigen of gedeelde toegang te krijgen, die losstaat van de onderliggende commerciële ruimte. Dit lukt over het algemeen beter in straten buiten het kernwinkelgebied, of bij panden die ontsloten worden aan de achter- of zijkant via stegen. Dat wil niet zeggen dat het kernwinkelgebied ongeschikt is voor wonen boven winkels. Juist hier kan het zorgen voor levendigheid ook buiten de winkel-

openingstijden. Zeker wanneer het achter de winkelstraten liggende gebied een aantrekkelijk leefklimaat biedt, zoals het Stadshof (ten zuiden van de Lange B) is het wonen boven winkels hier zeer gewenst. Op plekken waar de toegang tot bovenwoningen lastig te realiseren is, zouden idealiter meerdere pandeigenaren een gecombineerde opgang/ingang kunnen creëren.

Voor zowel Kernwinkelgebied 1 en 2 als het dwaalmilieu geldt dat ontsluiting via een steeg of zijstraat (niet zijnde een straat die aangeduid is als kernwinkelgebied of dwaalmilieu) altijd de voorkeur heeft. Alleen indien aangetoond kan worden dat dit niet mogelijk is, is een toegangsdeur in de straat zelf toegestaan, met minimale impact op de totale gevelbreedte en winkelvloeroppervlakte. Dit is van belang om het beschikbare winkeloppervlak zo groot mogelijk te houden en het straatbeeld levendig te houden.

Collectieve voorzieningen (ondergrondse huisvuilcontainers, postkasten, pakketboxen, deelmobiliteit, ed.) zijn een belangrijke randvoorwaarde.

Het wonen boven winkels zal over het algemeen moeten worden ontwikkeld zonder eigen parkeergelegenheid of parkeervergunning bewoners.

Afwijking Omgevingsvisie?

Nee, in de Omgevingsvisie worden net als in dit advies geen gebiedsbeperkingen bepaald. Wel worden in dit advies aanvullende voorwaarden bij realisatie benoemd.



5.3 Intensiveren wonen in de binnenstad: onzelfstandig wonen en woningvorming

Keuze en onderbouwing

Bepaalde doelgroepen, met name studenten en young professionals, wonen graag in of nabij de binnenstad. Veelal zoeken ze kleinere woonruimtes en is hun budget beperkt. Om in deze woonbehoefte te voorzien, kunnen 1) verhuur van onzelfstandige woonruimtes en 2) splitsen van bestaande woningen in een behoefte voorzien.

In Deventer is de hoeveelheid uitwonende studenten de afgelopen jaren gedaald. Het afschaffen van de basisbeurs is hier mede de oorzaak van, evenals de goede (trein)verbindingen van de stad met de regio. Met de ontwikkeling van de centrumschil, met name De Kien, inzet op kennis en de terugkomst van de basisbeurs, zien we kansen op een toename van het aantal studenten in Deventer. Het is positief als een aanzienlijk deel van hen ook in de binnenstad kan wonen: een studentenpopulatie vormt een belangrijke doelgroep voor de binnenstad. Het zorgt voor levendigheid, dynamiek en een economische basis van diverse functies, zoals winkels en (nacht-)horeca. Studententopulaties zijn over het algemeen ook meer bereid in 'ruisgebieden' te wonen, waardoor er minder snel frictie ontstaat tussen het wonen en bijvoorbeeld een groeiend horeca-aanbod. Studenten zoeken over het algemeen verhuur van onzelfstandige kamers en geven er veelal de voorkeur aan om met met meerdere studenten in één huis te wonen (studentenwoning).

Young professionals daarentegen verkeren over het algemeen in een andere levensfase: ze werken en hebben dus vaak wat meer budget en ook wat vaker behoefte aan rust en een eigen plekje. Dit maakt dat ze meer op zoek zijn naar zelfstandige woonruimtes. Die hoeft niet per sé groot te zijn, maar wel comfortabel en prettig gelegen. Een groot deel van deze groep geeft de voorkeur aan een huursituatie, om nog enkele jaren flexibeler te zijn qua woonlocatie.

De binnenstad kent her en der grote woningen die prima gesplitst zouden kunnen worden. Daarbij geldt wel een minimale maat, om te voorkomen dat teveel goede, courante woningen, gesplitst worden. Dit zou een te grote invloed hebben op de leefbaarheid in de binnenstad.

Hoe, wanneer en door wie

De gemeente kent reeds een vergunningensysteem voor het onzelfstandig wonen, waarbij 3 of meer kamers verhuurd worden. Het aandeel studentenpanden in een woonstraat mag nergens in Deventer boven de 7,5% uitkomen. Dit systeem kan gehandhaafd blijven. De afwijking die we in dit advies voorstellen is om het maximum aandeel studentenpanden in het kernwinkelgebied 1 en 2 en in de dwaalmilieus op te hogen. In eerste instantie stellen we een (voorzichtige stap) naar 10% voor, maar we verwachten dat een hoger percentage, bijvoorbeeld richting 15%, in deze gebieden ook niet tot problemen zal leiden.

Het splitsen van bestaande panden noemen we woningvorming. Op dit moment wordt in Deventer het splitsen van bestaande woningen in meerdere kleine zelfstandige woningen toegestaan, zonder specifieke beperkingen. Dat leidt er in de theorie en praktijk toe dat er soms panden gesplitst worden tot erg kleine woningen. Dat leidt tot vermindering van woonkwaliteit. Een uitwerking van een systeem is gewenst, waarbij oog is voor de woonkwaliteit, zonder het splitsen onmogelijk te maken; er is immers behoefte aan voldoende (kleinere) woningen voor bijvoorbeeld young professionals. Daarbij stellen wij de volgende uitgangspunten voor*:

- De te splitsen woning heeft vóór splitsing een minimale maatvoering van 140 m².*
- De woning is geschikt of geschikt te maken voor splitsing.
- Naast een Omgevingsvergunning is ook een Woningvormingsvergunning noodzakelijk.
- Een woning wordt in minimaal 2 woningen en maximaal 4 woningen gesplitst.
- Een zelfstandige woning heeft een minimale maat van 40 m².
- De zelfstandige woning krijgt een eigen huisnummer en BAG-registratie.

* Richtomvang, kan door de gemeente nader worden bepaald.

Waar / locatie

Het studenten-wonen leent zich goed in straten in of rondom het kernwinkelgebied. Ook horeca- en menggebieden hoeven niet uitgesloten te worden. Gebieden met een rustig woonklimaat (bijvoorbeeld met een grote populatie aan gezinnen en/of ouderen) verdienen niet de voorkeur.

Het splitsen van woningen in de binnenstad is in de basis overal in de binnenstad mogelijk, mits aan de voorwaarden wordt voldaan.

Voorwaarden / overig

Bij onzelfstandig kamerverhuur is goed verhuurderschap noodzakelijk. De woonkwaliteit en woonveiligheid dient te worden geborgd en hier dient op gehandhaafd te worden. Er bestaan goede voorbeelden van gemeentes waar intensief toezicht wordt gehouden op goed verhuurderschap en woonkwaliteit/-veiligheid van studentenhuizen.

Bij kamerverhuur zijn daarnaast goede en goed toegankelijke fietsenstallingvoorzieningen op eigen terrein een voorwaarde, om verrommeling in de openbare ruimte tegen te gaan.

Afwijking Omgevingsvisie?

Het verhuren van onzelfstandige kamers is geen expliciet onderdeel van de Omgevingsvisie. Wel is er een vergunningssysteem aanwezig, waarin we een beperkte verandering voorstellen. Het onzelfstandig wonen is tot nu toe door de gemeente niet uitgewerkt. We geven hier een advies voor.



5.4 Toevoegen nieuw woonprogramma

Keuze en onderbouwing

De historische binnenstad van Deventer kent weinig plekken waar nog significante nieuwbouw of herontwikkeling plaats kan vinden. Toevoegen van wonen moet vooral gebeuren binnen de bestaande voorraad (woningsplitsing en -vorming, zie paragraaf 5.3) en via transformatie (wonen boven en achter winkels). Een uitzondering is het Broederenplein, waar de maat, schaal en huidige vastgoedkwaliteit de mogelijkheid biedt tot herontwikkeling en een intensiever programma. Ook het voormalige KPN gebouw aan de Leusensteeg biedt kansen voor wonen (zowel in de plint als op de verdieping), net als het pand op de hoek Lange B-Korte Assenstraat (met aan de Lange B alleen commerciële invulling). Ook de Proosdijpassage kan wellicht ruimte bieden voor het verder intensiveren van het wonen in de binnenstad.

De woonopgave in Deventer is, net als elders in Nederland, fors. Het wonen in de binnenstad kan een bijdrage leveren aan deze opgave, zij het beperkt. De ontwikkeling van het Broederenplein biedt een gelegenheid om, in meerdere bouwlagen, enkele tientallen tot circa honderd woningen toe te voegen. Naast de bijdrage aan de totale woonopgave biedt dit met name voor een doelgroep young professionals en senioren een wenselijk woonmilieu: vlakbij dagelijkse (supermarkt) en recreatieve voorzieningen in nieuwbouw die aan de moderne eisen voldoet. Een hoogwaardige uitstraling is gewenst, als moderne maar kwalitatieve tegenhanger van de Broederenkerk en omgeving. Samen met een goede commerciële ontwikkeling (zie thema 'Detailhandel') geeft een dergelijke herontwikkeling het Broederenplein en de noordkant van de binnenstad nieuw elan.

Hoe, wanneer en door wie

Een gebiedsgerichte herontwikkeling in publiek-private samenwerking moet toevoeging van hoogwaardig gestapeld wonen en commerciële plint realiseren.

Waar / locatie

Broederenplein/Spinhuissteeg, Leusensteeg, Hoek Lange B/Korte Assenstraat en Proosdijpassage.

Voorwaarden / overig

Een hoogwaardige kwaliteit in verband met locatie is vereist, de bouwhoogte moet in evenwicht zijn met de nabijgelegen Broederenkerk. Programma: we stellen een programma voor met grotere appartementen (richtgrootte: 80 m²) en focus op buitenruimte (terras). Combinatie met commerciële plint en supermarkt. Eventueel parkeren voor bewoners onder het nieuwe complex.

Afwijking Omgevingsvisie?

Ja. In de Omgevingsvisie wordt ruimte geboden aan het wonen op de begane grond aan het Broederenplein en in Achter de Broederen. Wij zien hier voldoende kansen voor commerciële invulling, zeker gezien de ontwikkelmogelijkheden en adviseren om op



6 Thema cultuur

6.1 Ruimte voor evenementen in ruisgebieden

Keuze en onderbouwing

Deventer staat te boek als een bruisende stad, met boeiende evenementen. Deze evenementen zijn belangrijk voor het imago en de aantrekkingskracht (zowel bezoekers als bewoners) en hebben grote economische spin-off, zoals voor de horeca. Met het oog op de groei van de stad, de geambieerde sterke toeristische positie en de focus op doelgroepen zoals creatieve stedelingen en young professionals, is een goed evenementenprogramma steeds belangrijker. Het is belangrijk te blijven vernieuwen en ook evenementen toe te voegen die nieuwe doelgroepen aanspreken.

Evenementen staan echter regelmatig op gespannen voet met woon- en leefkwaliteit. Daar moeten keuzes in worden gemaakt. Deze keuzes liggen vast in het beleidsdocument 'Actualisatie Evenementenbeleid Deventer' (2016). De gemeente is bezig het beleid te actualiseren. Met het oog op de toekomst, stellen we voor om per evenementenlocatie goed in beeld te brengen wat hier wel en niet mogelijk is. In sommige gebieden heeft de woonkwaliteit meer primaat, terwijl op andere locaties het bruisende karakter meer ruimte mag krijgen. In hele algemene zin kan daarbij gesteld worden dat dit om locaties gaat die in of nabij de horeca-kernmilieus liggen, in of nabij het kernwinkelgebied. Ook de gebieden in de centrumschil waar nog minder gewoond wordt zijn de komende jaren nog zeer geschikt.

Hoe, wanneer en door wie

We adviseren per evenementenlocatie een actueel gebiedsprofiel op te stellen: hoe belangrijk is de woonkwaliteit hier? Is het een 'rustlocatie' of meer een 'bruislocatie'? Welk geluidsniveau is acceptabel en op welke tijden? Hoe groot mag een evenement zijn? In welke frequentie? Welke soort evenementen kunnen worden gehouden?



We stellen voor om in nauwe samenwerking met stakeholders, zoals cultuurpartijen (verbonden in DOC), maar ook belangengroepen zoals Deventer Jong! te komen tot actuele ideeën over een samenhangend, evenwichtig evenementenprogramma, waarin voldoende aandacht is voor zowel bekend&bestaand, als nieuw&vernieuwend, met aandacht voor verschillende (nieuwe) doelgroepen en spreiding in zowel soorten, locaties als spreiding door het jaar heen.

Afwijking Omgevingsvisie?

Evenementenbeleid is geen expliciet onderdeel van de Omgevingsvisie. In de Omgevingsvisie worden vooral de landelijk bekende evenementen benoemd. We benoemen hier dat in een goede evenementenkalender voor Deventer niet alleen de landelijk bekende evenementen van belang zijn.



6.2 Ruimte voor creativiteit

Keuze en onderbouwing

Deventer zet in op een toename van onder andere het aantal creatieve stedelingen en young professionals. Voor een goed woon-, werk- en leefklimaat van deze doelgroepen, maar ook voor de groei van de stad in brede zin, is het belangrijk dat het aanbod aan cultuur en creatieve mogelijkheden op een goed niveau is. Met het verplaatsen van het Burgerweeshuis naar de schouwburg is de toekomst van deze creatieve hotspot veilig gesteld. Met het oog op de toekomst is het verstandig verder te kijken: het is belangrijk dat het culturele aanbod en de locaties voor kunst en creativiteit meegroeien met de groei van Deventer.

De historische binnenstad en de centrumschil kunnen een andere functie vervullen in deze opgave:

- Met name in de dwaalmilieus en de randen van het winkelgebied van de binnenstad kunnen creatieve beroepen (ambachten, galerieën) een plek vinden en bijdragen aan de placemaking/identiteit van deze gebieden (zie ook thema 'Werken: faciliteren ateliers en ambacht'). Daarbij valt bijvoorbeeld te denken aan de Nieuwstraat (zie ook het gebiedsprofiel voor de Nieuwstraat), maar ook aan de overige straten in de dwaalmilieus. Aanwezigheid van creatieve bedrijven, ambachten en ateliers geeft een straat kleur en onderscheidend vermogen. Het creëert creativiteit, zinvolle invulling van anders mogelijk leegstaande panden en zorgt tegelijkertijd voor een geliefde bestemming voor young professionals, creatieve stedelingen en toeristen. Ook de verborgen gebieden achter de winkelstraten (denk aan Stadshof, Kloostertuin) hebben veel potentie als plek voor ateliers en kunst, in combinatie met rust en groen.
- Specifiek biedt de leegkomende locatie van het Burgerweeshuis kans voor een creatieve invulling. Daarbij valt bijvoorbeeld te denken aan een creatief centrum met werkruimtes, expositie, educatie, wellicht met ondersteunende horeca. Een dergelijk concept zorgt dat het Burgerweeshuis haar identiteit in zekere zin behoudt, zonder de overlast die de afgelopen periode door omwonenden werd ervaren.

- De centrumschil biedt, in tegenstelling tot de historische binnenstad, ruimte voor creativiteit op een wat grotere schaal. Denk hierbij ook aan oefenruimtes voor muziek, ambachten die grotere werkruimtes nodig hebben, urban arts, expositie, kleinschalige optredens, in combinatie met horeca.

Met name het Havenkwartier lijkt hier qua uitstraling en identiteit zeer geschikt voor. Zowel in de binnenstad als in de centrumschil kunnen goed geplaatste en kwalitatief hoogwaardige muurschilderingen ('murals') enorm bijdragen aan de culturele uitstraling van Deventer (zie bijvoorbeeld afbeelding van PUNT hieronder). Met name blinde gevels van niet-historische panden lenen zich hier goed voor.

Hoe, wanneer en door wie

Het benutten van leegkomende panden in de historische binnenstad voor ambachten en ateliers biedt kansen voor creatievelingen én voor de identiteit en het functioneren van straten in de dwaalmilieus, zeker wanneer deze functie gecombineerd kan worden met wonen achter winkels.

Het programmeren van voldoende ruimte voor creativiteit en cultureel aanbod op de centrumschil-locaties kan ruimte bieden aan creatieve doelgroepen en creatieve ondernemers en tegelijkertijd ook zorgen voor het versterken van de identiteit van deze locaties. We denken daarbij met name aan het Havenkwartier. Aandacht voor de relatie met een goed woon-werkklimaat is daarbij noodzakelijk, al kan juist een goed profiel met een interessante balans tussen wonen, werken en cultuur ook heel aantrekkelijk zijn voor met name jongere doelgroepen.

Voorwaarden / overig

Een goede toets van gewenst programma is belangrijk: wat zoeken specifieke doelgroepen, welke initiatieven en ideeën bestaan er en hoe kunnen deze gehuisvest worden? Wat zijn daarbij specifieke eisen en randvoorwaarden?

Afwijking Omgevingsvisie?

Ateliers en ambachten worden in de Omgevingsvisie beperkt aangeduid. Het betreft alleen de mogelijkheid om ateliers te vestigen in het binnenstedelijk woonmilieu. We onderschrijven deze mogelijkheid, maar denken dat er meer nodig is, zoals hierboven omschreven.

Evenementenlocatie PUNT (Bron: Egbert Scheffer)



7 Thema randvoorwaarden

7.1 Openbare ruimte en vergroening

Keuze en onderbouwing

De binnenstad is het uithangbord van Deventer en transformeert van place to buy naar place to be. Dat betekent dat inwoners en bezoekers de binnenstad moeten ervaren als een prettige plek om (langdurig) te verblijven. Een inrichting van de openbare ruimte op kwalitatief hoog niveau draagt daar in belangrijke mate aan bij. Vergroening van die openbare ruimte dient daar in toenemende mate onderdeel vanuit te maken, zeker met het oog op klimaatverandering en hittestress. Het grootste deel van de winkelstraten in de binnenstad is relatief stenig. Dat is, met het oog op het relatief smalle profiel en de hoeveelheid passanten niet te voorkomen. Ook de 'volle ondergrond' (kabels en leidingen), beperkt de plaatsing van bijv. bomen. Maar het is wel zaak om groen toe te voegen waar het kan en hoe dat kan, idealiter met zitmeubilair, zodat mensen daar (ook zonder consumptie) kunnen verblijven.. Daarbij valt met name te denken aan de pleinen en kruisingen (waar meer ruimte is). In de straten zelf bieden hangend groen, gevelgroen en (omhoogstaande) plantenbakken opties.

Hoe, wanneer en door wie

Mogelijkheden voor vergroening liggen met name op pleinen en kruisingen. Bij herinrichting dient de mate van vergroening een standaard aandachtspunt te zijn. In winkelstraten zal het toevoegen van groen een grotere uitdaging zijn. Toch zijn er inmiddels diverse voorbeelden in binnen- en buitenland waar gevelgroen gerealiseerd is. Mits goed uitgevoerd en onderhouden komt dit de uitstraling en verblijfskwaliteit ten goede.

Waar / locatie

Op kruisingen, pleinen en in winkelstraten. We denken hierbij met name aan locaties in Kernwinkelgebied 2 (zoals het 'pleintje' aan de Broederenstraat tegenover de kerk) en de dwaalmilieus wanneer daar ruimte voor is (zoals in de Nieuwstraat). In smallere straten in de dwaalmilieus, zoals de Overstraten, zijn gevelgroen en geveltuinen minder gepast. De Walstraat is hier een goede referentie.

In eerste instantie denken we bij vergroening niet aan het Kernwinkelgebied 1. De straten (zeker Lange B en Smedenstraat) zijn te smal en worden te intensief gebruikt. De Korte B biedt wellicht iets meer mogelijkheden, al zal impactvolle vergroening ook hier een hele uitdaging zijn.



Voorwaarden / overig

Een goede toegankelijkheid en zeker ook goede zichtbaarheid en bereikbaarheid van winkels en horeca blijft altijd een belangrijke randvoorwaarde, met name in het kernwinkelgebied. Maar binnen dit kader is er vergroening mogelijk, zo blijkt ook uit recente projecten, zoals bijvoorbeeld de binnenstad van Alkmaar en het centrum van Ede.

Afwijking Omgevingsvisie?

Het thema vergroening van de binnenstad is niet expliciet benoemd, los van de algemene ambitie om te vergroenen ten bate van klimaatadaptatie. Wel is de ambitie benoemd om waar mogelijk de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren.

De vergroeningsambitie in deze keuze sluit wel aan bij het Beeldkwaliteitsplan Binnenstad, waar ingezet is op de historische stad met stenige straten en groene binnenterreinen.

Waar / locatie

Op kruisingen, pleinen en in winkelstraten. We denken hierbij met name aan locaties in Kernwinkelgebied 2 (zoals het 'pleintje' aan de Broederenstraat tegenover de kerk) en de dwaalmilieus wanneer daar ruimte voor is (zoals in de Nieuwstraat). In smallere straten in de dwaalmilieus, zoals de Overstraten, zijn gevelgroen en geveltuinen minder gepast. De Walstraat is hier een goede referentie.

In eerste instantie denken we bij vergroening niet aan het Kernwinkelgebied 1. De straten (zeker Lange B en Smedenstraat) zijn te smal en worden te intensief gebruikt. De Korte B biedt wellicht iets meer mogelijkheden, al zal impactvolle vergroening ook hier een hele uitdaging zijn.



7.2 Differentiatie in uitstallingenbeleid

Keuze en onderbouwing

Uitstallingen van bedrijven in winkelstraten leiden regelmatig tot discussie. Enerzijds hebben ze commerciële aantrekkingskracht en dragen ze, mits smaakvol ontworpen, bij aan een aantrekkelijker en 'knussere' straat. Anderzijds kunnen teveel uitstallingen leiden tot een rommelig straatbeeld en kunnen ze voor overlast zorgen voor het winkelend publiek, zeker in drukke straten.

Juist ondernemers in rustigere straten, waar de passantenaantallen significant lager zijn dan in de drukste winkelstraten, hebben vaak de wens hun straat meer aan te kleden en gezelliger te maken. Een lege straat zonder mensen draagt niet bij aan de sfeer. In Nederland zijn diverse voorbeelden van straten die door een smaakvolle inrichting aan uitstallingen erg sfeervol zijn geworden, ondanks dat er geen grote mensenmassa's doorheen lopen. Een voorbeeld is de Kleine Kerkstraat in Leeuwarden. In drukke winkelstraten dragen uitstallingen veel minder bij aan sfeer.

Hoofregel in de Deventer binnenstad (kernwinkelgebied en dwaalmilieu) is dat er maximaal 2 uitstallingen en maximaal 1 'aankondigingsbord' mag staan, binnen een ruimte van maximaal 60 cm uit de gevel. Dit beleid lijkt logisch voor de drukste winkelstraten, maar is voor rustigere winkelstraten, die het meer van sfeer dan van drukte moeten hebben, behoorlijk beperkend.

Om deze reden adviseren wij om in de winkelstraten van de Deventer binnenstad in de toekomst een differentiatie aan te brengen. We stellen daarbij een onderscheid voor tussen

- Het Kernwinkelgebied 1, waar het uitstallingenbeleid terughoudend moet zijn, in verband met beperkte ruimte en een hoge intensiteit van gebruik (hoge bezoekersaantallen, drukte logistiek, etc.). Het Kernwinkelgebied 1 is meer gebaat bij voldoende ruimte op straat. We noemen dit 'uitstallingengebied A'.
- Het Kernwinkelgebied 2 en de dwaalmilieu: deze gebieden worden minder druk bezocht en hebben meer baat bij een eigen uitstraling, sfeer en gezelligheid. Dat betekent dat uitstallingen kansen bieden en minder bezwaarlijk zijn. We noemen dit 'uitstallingengebied B'.

Hoe, wanneer en door wie

De gemeente actualiseert haar uitstallingenbeleid. Wij adviseren in het B-gebied meer ruimte te creëren voor uitstallingen dan in het A-gebied, bijvoorbeeld door per winkel een groter oppervlakte toe te staan waar uitstallingen geplaatst kunnen worden (bijvoorbeeld van 60 cm naar 1,5 meter; de precieze afbakening is afhankelijk van stoepbreedte en toegankelijkheid) of het maximale aantal uitstallingen uit te breiden. Daarbij adviseren we wel een kwaliteitsniveau te handhaven: beachflags en reguliere plastic klapborden dragen weinig bij aan sfeer. Unieke stoepborden, eigen ontworpen rekken en uitgestalde producten zorgen veel meer voor sfeer en identiteit. Een goede referentie zijn de kwalitatief hoogwaardige fietsenrekken met reclame die in de Nieuwstraat zijn gerealiseerd. Het rek moet in de avond van de straat (bedoeld voor fietsende consument) en is te verkrijgen bij de gemeente voor een borgbedrag.

Waar / locatie

Het onderscheid tussen gebied A en B is de basis. In een nadere gemeentelijke toetsing moet blijken of bepaalde smallere straten in het dwaalmilieu (zoals de Overstraten of de stegen) in de uitstallingsmogelijkheden beperkt moeten worden om goede toegang te kunnen waarborgen. In de afweging over het druktebeeld dient niet alleen naar voetgangers gekeken te worden, maar ook naar andere passanten, zoals fietsers.

Afwijking Omgevingsvisie?

Het uitstallingenbeleid is geen onderdeel van de Omgevingsvisie en wordt ook niet benoemd.



7.3 Bereikbaarheid en parkeren

Keuze en onderbouwing

Een goede bereikbaarheid en voldoende en comfortabel parkeren zijn altijd een belangrijke randvoorwaarde voor een binnenstad. Deventer kent in een groot deel van de binnenstad een goede spreiding van parkeerplaatsen; alleen in het zuidwesten, rond het Grote Kerkhof ontbreekt een grote parkeervoorziening. Het parkeren op de Nieuwe Markt biedt hier enig soelaas, maar niet in de gewenste omvang.

Ook zijn er diverse plekken waar nog op straat geparkeerd kan worden. Voor de consument en ondernemer is dit positief. Tegelijkertijd zijn er een aantal locaties waar de vraag gesteld moet worden of de meerwaarde van het parkeren hier opweegt tegen de nadelen die het heeft op de openbare ruimte. Hierbij denken we met name aan de Nieuwe Markt, de Stromarkt, maar ook in bepaalde woonmilieus, zoals het Bergkwartier en noordelijk deel Smedenstraat. Het parkeren op de Nieuwe Markt heeft voor het winkelbestand een meerwaarde, maar doet wel afbreuk aan de verblijfskwaliteit op deze plek.

Een belangrijk aandachtspunt met betrekking tot parkeren is het bewonersparkeren, zeker bij het toevoegen van woonprogramma, zoals op het Broederenplein of bij het wonen achter winkels. Het is belangrijk om het bewonersparkeren niet ten koste te laten gaan van het bezoekersparkeren. Daarom is het per ontwikkeling belangrijk te bekijken

hoe het parkeren opgelost kan worden. Dat kan zijn door géén parkeerplaats aan te bieden in de openbare ruimte of door het realiseren van een eigen parkeeroplossing binnen een herontwikkeling, zoals op het Broederenplein. Ook het benutten van een minder intensief gebruikte parkeergarage voor bewonersparkeren, zoals de Stadspoortgarage, kan een wenselijke oplossing zijn.

Speciale aandacht dient daarnaast uit te gaan naar het fietsparkeren, dat op sommige plekken voor overlast zorgt. Naast parkeerplaatsen bij station, de Centrumgarage en het Lamme van Dieseplein is er geen sprake van georganiseerd (en bewaakt) fietsparkeren. Met het toenemende belang van een fijne openbare ruimte en anderzijds de toenemende waarde van elektrische fietsen, verdient het aanbeveling op zoek te gaan naar goede locaties voor overdekt en bewaakt fietsparkeren, bij voorkeur op locaties aan de rand van het kernwinkelgebied, goed bereikbaar vanaf aanfietsroutes. Voor fietsparkeren van bewoners en personeel moeten separate oplossingen gevonden worden. Het plan fietsvoorzieningen, in mei aangeboden in de gemeenteraad, moet een belangrijke rol spelen in bovenstaande.

Ook bevoorrading is een voortdurend aandachtspunt, zowel in de uitstraling als de inrichting van het openbaar gebied. De huidige venstertijden liggen tussen 07.00u en 11.00u. Dat betekent dat in die uren er veel activiteit van vrachtwagens e.d. is. Bevoorrading is noodzakelijk, maar draagt niet bij aan de uitstraling van de binnenstad. Deventer experimenteert al meerdere jaren met schone (zero-emissie) stadslogistiek. Het is zaak deze initiatieven verder tot wasdom te brengen, zowel met het oog op klimaatverandering als het functioneren van de binnenstad.

Hoe, wanneer en door wie

Het besluit omtrent het parkeren op de Nieuwe Markt dient genomen te worden in een actueel parkeerbeleidsplan. Wij adviseren dat het belang van het beperkte aantal parkeerplaatsen uiteindelijk niet opweegt tegen de negatieve impact van het parkeren op de Nieuwe Markt.

Met betrekking tot het bewonersparkeren in het toe te voegen woonprogramma moet een goede parkeeroplossing verwerkt worden in het bouwplan, waarbij het belangrijk is dat nieuwe aanvragen voor parkeervergunningen in de openbare ruimte voor bewoners niet worden afgegeven. Tot slot verdient het aanbeveling actief op zoek te gaan naar locaties die geschikt zijn als fietsparkeerlocaties.



Te denken valt aan locaties in bezit van de gemeente of leegstaande (en moeilijk verhuurbare) locaties op scharnierpunten (waar aanfietsroute en winkelgebied bijeenkomen). Actieve handhaving met betrekking tot verkeerd gestalde fietsen (minimaal periodiek) is daarbij een randvoorwaarde. De visie op mobiliteit voor de gemeente Deventer wordt verder uitgewerkt in het programma 'Hoofdwegenstructuur en het mobiliteitsplan binnenstad en periferie'. Binnen dit programma lopen momenteel diverse onderzoeks-, advies- en visietrajecten.

Waar / locatie

In de gehele binnenstad.

Voorwaarden / overig

Voor een gezonde economische toekomst van het winkelbestand is het van cruciaal belang dat het aanbod aan bezoekersparkeren op voldoende niveau blijft, voldoende verspreid over de verschillende locaties aan de rand van de binnenstad. Hetzelfde kan gezegd worden over het fietsparkeren.

Afwijking Omgevingsvisie?

De ambitie om voldoende parkeerruimte te behouden aan de rand van de binnenstad, zoals benoemd in de Omgevingsvisie van 2019, onderschrijven we hier. Het fietsparkeren van voldoende kwaliteit is reeds een ambitie uit de Omgevingsvisie 2019.



7.4 Entrees en verbindingen

Keuze en onderbouwing

De binnenstad van Deventer wordt intensief gebruikt door diverse doelgroepen en dit gebruik zal toenemen. Tegelijkertijd zijn er ook diverse ontwikkelingen en ambities rond de binnenstad. Een groot deel van deze ontwikkelingen vindt plaats in de zogenaamde 'Centrumschil', meer specifiek de ontwikkeling van De Kien (noordzijde binnenstad, rond Saxon/Aventus en station), het Havenkwartier en het voormalige Roto Smeets-terrein. Het gaat hier om gebieden waar de komende jaren significante programma's worden gerealiseerd op gebied van wonen, werken, kennisontwikkeling, maar ook horeca en eventueel detailhandel. Deze gebieden krijgen enerzijds hun eigen identiteit, maar vallen anderzijds niet los te zien van de binnenstad. Een flink deel van de bewoners en gebruikers van de gebieden in de centrumschil zal de binnenstad benutten om te wonen, winkelen, recreëren, uitgaan, etc. Goede verbindingen zijn daarmee vereist. Daarbij denken we met name aan:

- De route tussen station/De Kien en De Brink/Kernwinkelgebied: de Singel, de Keizerstraat, Op de Keizer (incl. centrumgarage). Het is belangrijk dat met name de voetganger een 'rode loper' krijgt uitgelegd naar de binnenstad, om optimale interactie te bewerkstelligen. Dit vraagt om soepele verkeersafwikkeling met primaat voor de voetganger en een aantrekkelijke openbare ruimte. Annex hieraan is ook de verblijfskwaliteit rond de centrumgarage belangrijk te noemen: dit is voor autobezoekers een belangrijke aanlandplek.
- De route Singelstraat/Sijzenbaanplein is eveneens een drukbezochte entree, met name voor auto's (richting centrumgarage) en fietsers. Zowel gezien het huidige (noodzakelijke) gebruik als gezien de aanlandplek in de binnenstad, eigenlijk net aan de noordkant van het kernwinkelgebied, voorzien we hier geen perspectief als aantrekkelijke voetgangersroute.
- De route tussen Havenkwartier/Roto Smeets en de binnenstad. Deze loopt voor automobilisten hoofdzakelijk via de noordzijde (Industrieweg/Boreel). Voor de voetganger is dit geen aantrekkelijke route. Een potentieel veel aantrekkelijker route loopt via vanaf de Wilhelminabrug langs de IJssel.

Speciale aandacht willen we op deze plek besteden aan de Welle en de verbinding tussen binnenstad en IJssel. Hoewel op enkele plekken de IJssel al goed beleefd kan worden is dat zeker niet overal het geval. Dit wordt met name veroorzaakt door de verkeersroute die hier loopt. Het is reeds een langlopende ambitie om de Welle autoluw te maken, maar dat is niet eenvoudig. Binnen deze visie willen we vooral de positieve kanten benadrukken van een autoluwe De Welle: het geeft de binnenstad letterlijk lucht en ruimte. Binnenstadsbewoners kunnen hier even de drukte van de stad ontvluchten en het gebied biedt nieuwe enorme kansen voor het creëren van een prachtig verblijfsgebied.

Hoe, wanneer en door wie

We stellen voor om, bij de verdere ontwikkeling van de gebiedsprogramma's voor de Kien en Havenkwartier/Roto Smeets een verbindingsplan te ontwikkelen voor de relatie met de binnenstad. Bij een nieuwe verbindingsroute kan ter ondersteuning bijvoorbeeld gedacht worden aan een wandel- en/of sportboulevard langs de IJssel vanaf de Wilhelminabrug tot het Havenkwartier.

De toekomstige verkeersoplossing op de Welle is van structureel belang voor de toekomst van een groeiend Deventer. De potentiële kwaliteit en belang van een autovrije of autoluwe Welle zijn niet te onderschatten. Op deze plek gaan wij niet in op verkeerskundige of financiële aspecten, maar pleiten enkel voor ambitieuze oplossingen die bijdragen aan de lange termijn-kwaliteit van de Welle.



Waar / locatie

De verbindingzones tussen Station en Brink en route tussen Havenkwartier/Roto Smeets en binnenstad.

Voorwaarden / overig

Op een goede nieuwe verbinding, zoals de wandel- en/of sportboulevard tussen Wilhelminabrug en Havenkwartier, moet niet bezuinigd worden: je doet het goed of je doet het niet. Een 'halve' verbinding gaat niet werken en kan mogelijk zelfs zal leiden tot sociaal onveilige plekken.

Afwijking Omgevingsvisie?

De upgrade van de verbinding vanaf De Kien via de Keizerstraat wordt in de Omgevingsvisie van 2019 reeds benoemd. Ook wordt de ambitie daarin benoemd om de Worp (aan de overkant van de IJssel) meer bij het centrum te betrekken. We kunnen ons vinden in deze ambitie. Het autoluw maken van de Welle is benoemd in de Omgevingsvisie; een loopverbinding tussen binnenstad en Havenkwartier is dat niet.



7.5 Bevorderen aantrekkelijke zichtlijnen en entrees van winkelstraten

Keuze en onderbouwing

Hoewel de Deventer binnenstad als geheel een erg aantrekkelijk beeld oplevert voor bezoekers, zijn er verschillende locaties die achterblijven qua aantrekkelijkheid. Dat is niet overal een probleem (elke stad heeft minder mooie 'achterkanten'), maar wel op locaties waar de doorstroom lager is dan gewenst. In de passantenonderzoeken van bureau Locatus blijkt dat de Deventer binnenstad een relatief lage 'penetratiegraad' kent, wat betekent dat een aanzienlijk deel van de consumenten op slechts een beperkt aantal plekken komt. Diverse straten blijven dus relatief beperkt bezocht. Het betreft hier onder andere de Nieuwstraat, de Broederenstraat en in zekere zin ook de Overstraten; in alle gevallen straten met veel zelfstandig en verrassend ondernemerschap.

Het is dus zaak om de bezoeker (met name de toerist) te verleiden bepaalde winkelstraten in te lopen. Dit kan door het verbeteren van zichtlijnen: de bezoeker moet iets interessants zien om te besluiten rechts- of linksaf te slaan. Dit kan op meerdere manieren: door verderop in de straat iets interessants te creëren (bijvoorbeeld een terras of een visueel aantrekkelijk concept zoals een muurschildering), of door een entree duidelijk te markeren en zo de bezoeker expliciet te verwelkomen (bijv. 'welkom in de oudste winkelstraat van Deventer'). Denk aan een welkomstbord of een poortje. De bezoeker kan hierdoor geïnteresseerd raken en tegelijkertijd is het een uitstekende manier om het DNA van de specifieke straat te versterken. Voor goede voorbeelden hoef je niet ver te gaan: in de Walstraat is een dergelijke entree te vinden die sterk bijdraagt aan de uitstraling van de straat.

Maar het gaat niet alleen om entrees: ook het wegwerken van lelijke locaties (bijv. achterkanten van winkels) met bijv. muurschilderingen of groen en het sfeervol aanlichten van specifieke locaties draagt enorm bij aan de zichtlijnen voor de bezoeker. Dit alles stimuleert de bezoekersstromen richting eerdergenoemde straten.

Hoe, wanneer en door wie

De gemeente en SDBM gaan met lokale ondernemers in gesprek hoe zij de entree van hun straat een beter aanzicht kunnen geven. Ontwerp en realisatie kunnen ofwel door gemeente ofwel door SDBM gefinancierd worden.

Waar / locatie

Er zijn diverse plekken waar betere zichtlijnen gecreëerd kunnen worden. Prioriteit kan gelegd worden bij de entree van de Nieuwstraat vanaf de Stromarkt, de entree van de Broederenstraat vanaf de Lange B en de entrees van de Overstraten vanaf de Brink. Ook de hoek Smedenstraat-Achter de Broederen verdient aandacht.

Voorwaarden / overig

Een entree dient er bij voorkeur in elke straat anders uit te zien: onderscheidend karakter per straat is gewenst. Tegelijkertijd dienen de te realiseren entrees aan te sluiten op de kwaliteiten van de gevels en het vastgoed in de binnenstad. Kwalitatief hoogwaardig, enige historische uitstraling en relatief ingetogen (in ieder geval: niet schreeuwerig) zijn daarbij belangrijke randvoorwaarden.




Deel 3: Gebiedsprofielen

In onderstaand document worden de gebiedsprofielen van 8 gebieden in de binnenstad van Deventer weergegeven. Het gaat om de volgende gebieden: 'Korte/Lange Bisschopstraat e.o.', 'Bergkwartier en Walstraat', 'Brink en Kop van de Brink', 'Broederenkwartier', 'De Boreel', 'Grote Kerkhof en Nieuwe Markt', 'Nieuwstraat' en 'Overstraten e.o.'. Elk gebiedsprofiel begint met een situatieschets met daarin de ligging, het aanbod, de leegstandssituatie en informatie over de pandgroottes. Daarna wordt de identiteit en de kwaliteit van het gebied belicht, gevolgd door enkele aandachtspunten. In het laatste deel van het gebiedsprofiel worden kansen met de daarbij behorende inzetbare instrumenten getoond. De aangedragen instrumenten worden in deel 4 'Gereedschapskist / Toolkit' nader toegelicht.

28-06-2024



Inhoudsopgave

Korte/Lange Bisschopstraat e.o.	3	
Bergkwartier en Walstraat	8	
Brink en Kop van de Brink	11	
Broederenkwartier	16	
De Boreel	21	
Grote Kerkhof en Nieuwe Markt	25	
Nieuwstraat	29	
Overstraten e.o.	33	

Toelichting

WVO en VKP

In deze rapportage wordt meermaals gebruik gemaakt van de afkortingen WVO en VKP.

- WVO = winkelvloeroppervlak (in m²)
- VKP = aantal verkooppunten

Data Locatus

De data voor het aanbod, de leegstand en de pandgroottes is afkomstig uit de Retail Database Benelux (Locatus, februari 2024). De gebruikte gegevens zijn in februari 2024 gedownload. Dit zijn de meest recente gegevens vanuit Locatus. De daadwerkelijke veldwerkdatum waarop de data is verzameld is grotendeels begin februari 2024.

Locatus maakt onderscheid tussen verschillende groepen, hoofdbranches en branches. Er zijn in totaal vijf groepen binnen de detailhandel, namelijk 'Dagelijks', 'Mode & Luxe', 'Vrije Tijd', 'In/Om Huis' en 'Detailhandel Overig'. Soms worden bedrijven die door Locatus worden gezien als 'Horeca' door anderen gezien als 'Detailhandel'. We houden in dit document de classificatie van Locatus aan.

Woningen begane grond

Op de beginpagina van elk gebiedsprofiel wordt de hoeveelheid woningen op de begane grond gegeven. We onderscheiden enkele klassen:

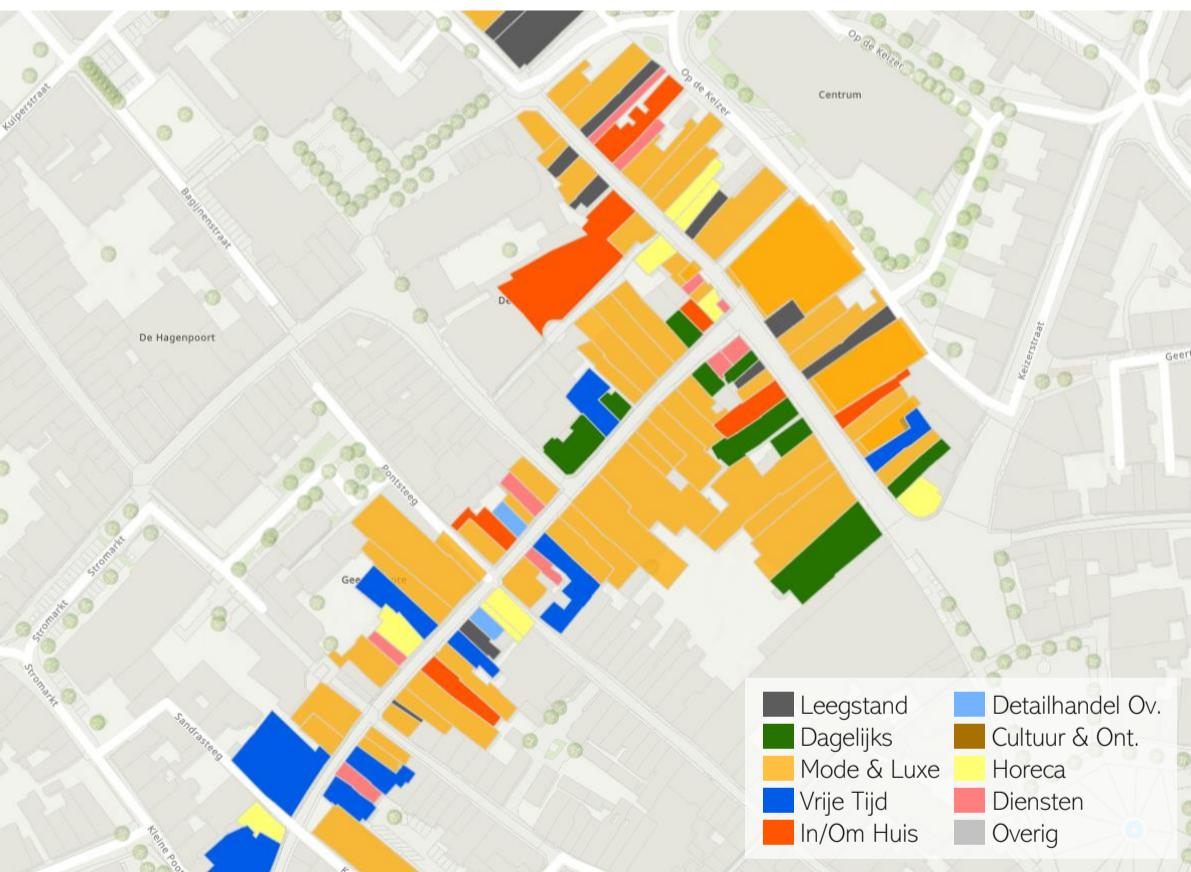
- Nauwelijks / geen woningen
- Beperkt aantal woningen
- (Redelijk) veel woningen

Korte / Lange Bisschopstraat e.o.



Lange Bisschopstraat
Korte Bisschopstraat
Korte Smedenstraat

Populair winkelen



Aanbod

Groep	m ² WVO	VKP
Mode & Luxe	12.404	53
Diensten	517	10
Dagelijks	1.336	9
Vrije Tijd	2.052	9
Horeca	571	8
In/Om Huis	1.406	7
Detailhandel Ov.	207	2
Cultuur & Ontspanning	0	0
<i>Totale aanbod</i>	<i>18.493</i>	<i>98</i>
Woningen begane grond	Nauwelijks / geen	

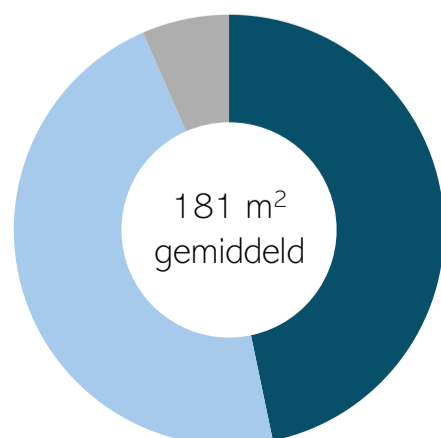
Leegstand

Type leegstand	m ² WVO	VKP
Aanvangsleegstand	165	3
Langdurige leegstand	330	5
Structurele leegstand	349	1
<i>Totale leegstand</i>	<i>844</i>	<i>9</i>

Pandgrootte (m² WVO)

■ 1-100 ■ 101-500 ■ > 500

47% van de panden is kleiner dan 100 m² WVO.



4,4% Leegstandspercentage o.b.v. WVO

8,4% Leegstandspercentage o.b.v. VKP



Identiteit en kwaliteit

- Het Kernwinkelgebied 1 in Deventer bestaat uit de Korte B (Bisschopstraat), de Lange B (Bisschopstraat) en het eerste deel van de Smedenstraat ('Korte Smedenstraat'). Het gebied loopt nog door tot en met de Kop van de Brink/VVV. Dit is het gebied waar grote winkelketens en bekende formules gevestigd zijn, i.c.m. fastfood- en daghoreca-concepten.
- Met name de Korte B en het achterste deel van de Lange B zijn qua passanten de drukste plekken van Deventer. Het zijn de plekken die als eerste bezocht worden door bezoekers uit de regio bij een dagje shoppen. De drukbezochte centrumgarage grenst direct aan het A-winkelgebied.
- In de Smedenstraat en in het voorste deel van de Lange B is meer sprake van zelfstandig ondernemerschap. Het is op deze plekken qua passantenaantallen ook een stuk rustiger.
- Met name de Lange B is een langgerekte, relatief smalle straat met veel karakteristieke panden. De Korte B en de Smedenstraat hebben een wat breder profiel.
- Veel panden hebben van oudsher een opslagruimte op de bovenverdieping. Daar wordt nu soms gewoond.

Aandachtspunten

- Hoewel Korte B en Lange B tot de meest populaire straten van Deventer behoren, is het niet zo dat de verhuursituatie optimaal is. Op diverse plekken ontstaat regelmatig leegstand, of worden panden opgevuld met winkels met een significant lagere huurprijs, zoals tijdelijke outletconcepten.
- Deventer is als stad met ruim 100.000 inwoners interessant voor veel winkelketens, maar niet voor sommige bekende ketens, zoals Zara of Primark. Dit heeft enerzijds te maken met het inwonertal van de plaats, maar anderzijds ook met het feit dat met name de grotere ketens ook grotere panden zoeken, veelal van meer dan 400-500 m². Deze objecten zijn in het kernwinkelgebied slechts beperkt te vinden. Door het historische karakter zijn deze panden ook niet eenvoudig door herontwikkeling te realiseren. Wel komt met het toekomstig verplaatsen van AH naar De Boreel een grote locatie vrij aan de Korte B.
- Het gehele kernwinkelgebied is relatief versteend en vooral de Korte B en Smedenstraat kennen weinig schaduw. Met het oog op klimaatverandering is dit geen optimale situatie.
- Aangezien de straten een relatieve monofunctie van winkelen hebben, is het buiten winkeltijden stil en verlaten.
- Met de wens van de consument om overal en altijd te kunnen consumeren stijgen ook de hoeveelheid fastfood en to-go concepten. Dergelijke functies zitten graag in het kernwinkelgebied en hebben daar voor de consument meerwaarde, maar een overdaad aan deze concepten doet afbreuk aan de straat.
- In de straten bevinden zich enkele grootschalige winkelpanden met een gedateerde uitstraling, zoals de HEMA en de C&A. De uitstraling van deze panden doet afbreuk aan het algehele beeld van het kernwinkelgebied. Gelukkig zijn er plannen voor renovatie en versterking van de uitstraling van genoemde panden.

- Opvallend is dat op strategische hoeklocaties (zoals hoek Lange en Korte B) geen spraakmakende formules aanwezig zijn.
- Het aanpakken van de gevels van meerdere panden kan de kwaliteit van het hele kernwinkelgebied versterken. Ook de invulling van strategische hoeklocaties met sterkere winkelformules kan het hele gebied een opwaardering geven.



Leegstand



Stenige uitstraling



Fastfood concept

Kansen en inzetbare instrumenten

(zie toolkit voor een nadere specificatie)

1 - Het verbeteren van de verhuursituatie op de Korte B en Lange B, zodat er minder sprake is van leegstand en meer concepten/merken die passen bij het gebied.



Binnenstadsmakelaar

De inzet van een binnenstadsmakelaar die actief gaat ondersteunen bij het leggen van relaties en verbindingen tussen eigenaren, formules, concepten, broedplaatsen, verplaatsingen en andere partijen die een rol kunnen spelen om de kwaliteit en bezettingsgraad van het winkelbestand van de Korte B en Lang B te verbeteren.

2 - Het ontwikkelen van grotere panden waarmee Deventer ook voor grotere ketens als vestigingsplaats interessant kan worden.



Commerciële vastgoedontwikkeling

Onderzoek of er een commerciële vastgoedontwikkeling mogelijk is, bijvoorbeeld in de zone Smedenstraat/Achter de Broederen, waarmee grotere ketens naar Deventer kunnen worden getrokken en aan het winkelbestand toegevoegd kunnen worden en waarmee de attractiviteit toeneemt. Een succesvolle herontwikkeling van het Broederenplein (zie Gebiedsprofiel Broederenkwater) is een voorwaarde. Ook in de Korte B ontstaan kansen, met het leegkomen van de AH-locatie.

3 - Het verbeteren van de uitstraling van het Hema pand. Dit pand heeft een dominante plek, in loop-/zichtlijnen vanuit zowel Lange B. als Smedenstraat als komend vanaf de Centrum parkeergarage.



Gevelverbetering

De geplande upgrade van de gevel van HEMA zal zorgen voor een verbetering van de uitstraling van dit belangrijke schakelpunt in het kernwinkelgebied.

4 - Het verbeteren van de uitstraling van de Korte B.



Reclamebeleid buitenruimte

Door de overvloed en diversiteit van reclameborden en stoepborden oogt de straat nu soms onrustig en weinig aantrekkelijk. Het goed handhaven op het uitstallingenbeleid is belangrijk.

Openbaar groen

De straat heeft weinig groen. Hoewel het toevoegen van groen niet eenvoudig is door de gebruikintensiteit, kan zelfs een beperkte hoeveelheid (bijv. een enkele boom in een rooster of een geveltuintje) al voor meer sfeer en schaduw zorgen.



Fietsparkeren in de straat

Op de kop van de Korte B/Brink is er sprake van een overvloed aan willekeurig geparkeerde fietsen, zeker ter hoogte van de AH. Inmiddels zijn waar mogelijk fietsparkeerplaatsen toegevoegd of gebeurt dat binnenkort. Handhaving is noodzakelijk om het fietsparkeren daarbuiten te beperken.

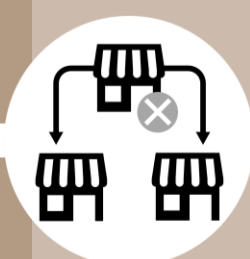
5 - Het kernwinkelgebied minder versteend maken waardoor het vriendelijker oogt



Geveltuinen / gevelgroen

Met uitzondering van de Korte B zijn de straten smal en is er weinig mogelijkheid voor het toepassen van openbaar groen. Daarom kan in deze straten gekeken worden naar de toepassing van gevelgroen of dominantere hanging baskets.

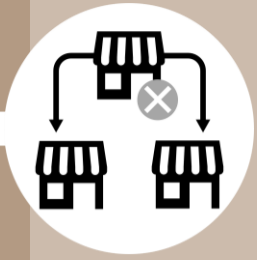
6 - Toevoegen van spraakmakende formules op strategische hoeklocaties (zoals de hoek Lange en Korte B en Smedenstraat).



Brancheringsbeleid

Bepalen welke (bestaande of nieuwe) speler hier zou kunnen passen en daar actief op inzetten. De bestaand hoeklocaties zijn allemaal relatief klein, dus het betreft hierbij niet per sé formules met grote winkeloppervlaktes, maar vooral winkels die visueel aantrekkelijk zijn.

7 - Het van het aantal fastfood en to-go concepten in het gebied. Dit draagt bij aan een verbeterd beeld.



Brancheringsbeleid

Indien het aandeel fastfood en to-go concepten, die zich vestigen onder de functie detailhandel, is het raadzaam een beleidsregel aan te nemen die het aandeel van deze concepten in het kernwinkelgebied 1 beperkt.

8 - Het vergroten van de levendigheid in het kernwinkelgebied door het toepassen van wonen boven winkels.



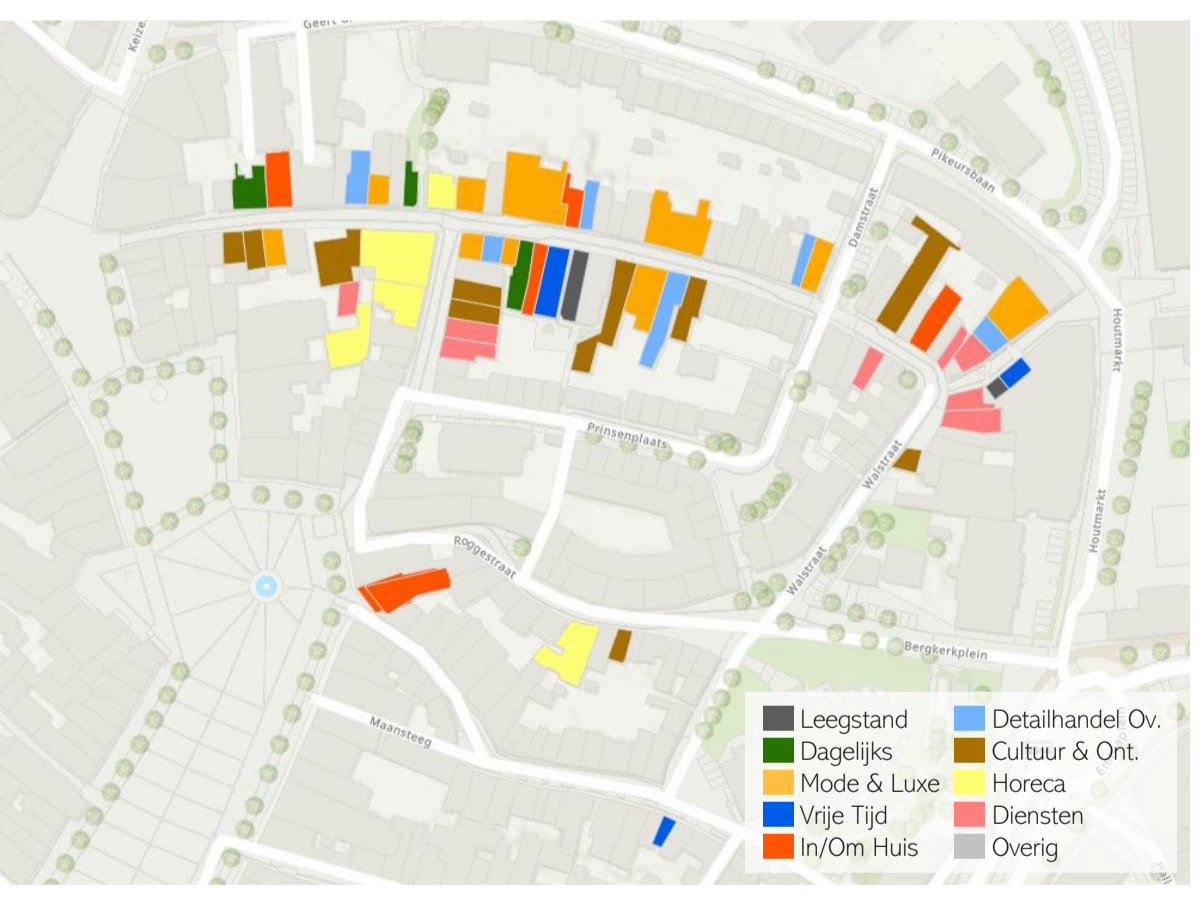
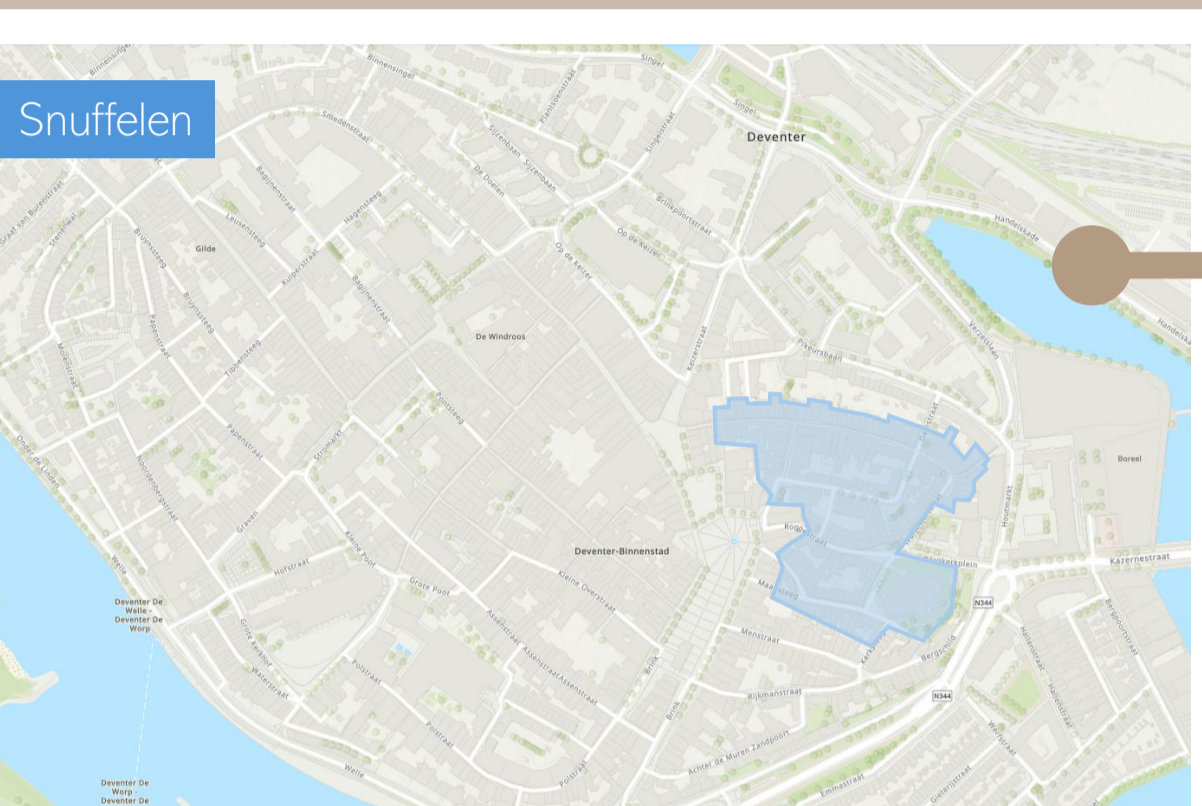
Beleid wonen boven winkels

Wonen boven winkels is gewenst in het kernwinkelgebied. Onderzoek welke ruimtes ingezet kunnen worden als 'wonen boven winkels', onder de juiste randvoorwaarden: een ingang/opgang los van de winkelruimte, ontsluiting idealiter via een steeg, en aanwezigheid van een fietsenstal-voorziening,

Bergkwartier en Walstraat



Walstraat, Waltorenpad, Golstraat, Roggestraat, Bergkerkplein, Bergstraat



Aanbod

Groep	m ² WVO	VKP
Mode & Luxe	871	10
Cultuur & Ontspanning	956	10
Diensten	330	8
Detailhandel Ov.	315	6
In/Om Huis	555	5
Horeca	480	5
Dagelijks	105	3
Vrije Tijd	262	3
<i>Totale aanbod</i>	<i>3.874</i>	<i>50</i>
Woningen begane grond	(Redelijk) veel	

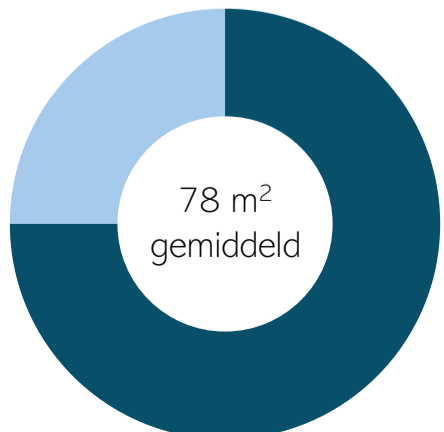
Leegstand

Type leegstand	m ² WVO	VKP
Aanvangsleegstand	130	1
Langdurige leegstand	0	0
Structurele leegstand	50	1
<i>Totale leegstand</i>	<i>180</i>	<i>2</i>

Pandgrootte (m² WVO)

- 1-100
- 101-500
- > 500

75% van de panden is kleiner dan 100 m² WVO.



4,4% Leegstandspercentage o.b.v. WVO

3,8% Leegstandspercentage o.b.v. VKP



Identiteit en kwaliteit

- Het Bergkwartier is één van de meest karakteristieke gebieden in de binnenstad. Een zeer groot deel van de monumentale en karakteristieke panden wordt actief beheerd, behouden en gerenoveerd. Dit maakt het Bergkwartier tot een belangrijke toeristische trekker.
- Een groot deel van het Bergkwartier is een rustig binnenstedelijk woongebied; de Walstraat is een uitzondering.
- De Walstraat herbergt een combinatie van woningen en winkels in een zeer aantrekkelijke historische straat. De straat is daarmee in trek bij toeristen en vormt tevens de looproute van De Boreel met zijn grootschalige aanbod richting de Brink en het Kernwinkelgebied.
- De winkels in de Walstraat zijn, met enkele uitzonderingen, allemaal zelfstandige winkels, met een onderscheidend aanbod. Ambachten, galeries, design en cadeauwinkels vormen het hoofdbestanddeel.
- De kwaliteit van de straat ligt niet alleen in het winkelbestand, maar ook in de opzet en het onderhoud van de straat. De gevels, zitjes en gevelgroen bieden een hoog-kwalitatieve, historische uitstraling en de uitstallingen sluiten hierop aan. Het gebogen karakter van de straat maakt dat een bezoeker continue nieuwsgierig door blijft lopen. Ook de woningen, 50% van de bebouwing voor hun rekening nemen, dragen door hun uitstraling bij aan de aantrekkingskracht.
- Het historische karakter wordt verder versterkt: niet alleen door het belangrijke Dickens-evenement dat hier geworteld is, maar ook door diverse verfraaiingen in de straat, zoals een overspanning bij de entree van de straat en tekeningen en teksten op blinde muren en deuren.
- Een belangrijke rol voor het goede functioneren van de Walstraat is weggelegd voor de NV Bergkwartier, die een groot aantal panden in het Bergkwartier bezit en beheert. De ambitie van de NV is om de stad zoveel mogelijk in ere te herstellen en te behouden en te bewaken dat verhuur hier op een goede manier aan bijdraagt.
- De samenwerking in de straat is goed te noemen. De combinatie van ondernemers en NV Bergkwartier is actief en betrokken, bijvoorbeeld via kleine en grote evenementen, samenhangende invulling, maar ook een actieve rol op social media.

Aandachtspunten

- De Walstraat kent op dit moment weinig aandachtspunten. De combinatie van uitstraling, onderscheidend ondernemerschap, toeristische trekkracht, looproute en de inzet van lokale en betrokken vastgoedpartijen maakt het functioneren van de Walstraat tot een robuust concept.
- Met het oog op de toekomst is duidelijk dat met name de rol van NV Bergkwartier cruciaal is. Bij een koerswijziging, verkoop of anderszins zou een belangrijke pijler onder het functioneren van de straat wegvallen.

- Voor een interessante winkelstraat is het belangrijk dat het aandeel winkels op peil blijft. De huidige hoeveelheid woningen ten opzichte van de winkels in de straat is niet storend, maar als het aandeel woningen ten opzichte van winkels zou groeien, zou dit wel afbreuk doen aan de trekkracht van de straat.
- Hetzelfde kan gezegd worden over de rol van het zelfstandig ondernemerschap: dat is een belangrijke voorwaarde voor het succes van de straat.
- De bewoners van de straat hebben nu een belangrijke rol in het sociale weefsel in de straat. Het is van belang dit te bewaken en te voorkomen dat woningen in de toekomst stelselmatig ingezet worden voor toeristische verhuur.
- Het parkeren en het verkeer in de woonstraten van het Bergkwartier zijn aandachtspunten, zowel qua uitstraling als qua overlast.



Kansen en inzetbare instrumenten

(zie toolkit voor een nadere specificatie)

1 - De charme van de straat ligt in de huidige uitstraling en functiemix die leidt tot een goed functioneren. De straat heeft reeds een hoog toeristisch karakter. Om deze reden adviseren wij deze balans zoveel mogelijk te bewaken. Het is niet gewenst om de straat meer te laten verkleuren richting bijvoorbeeld een winkelprofiel met meer ketens/winkelformules of anderzijds richting meer een woonprofiel.



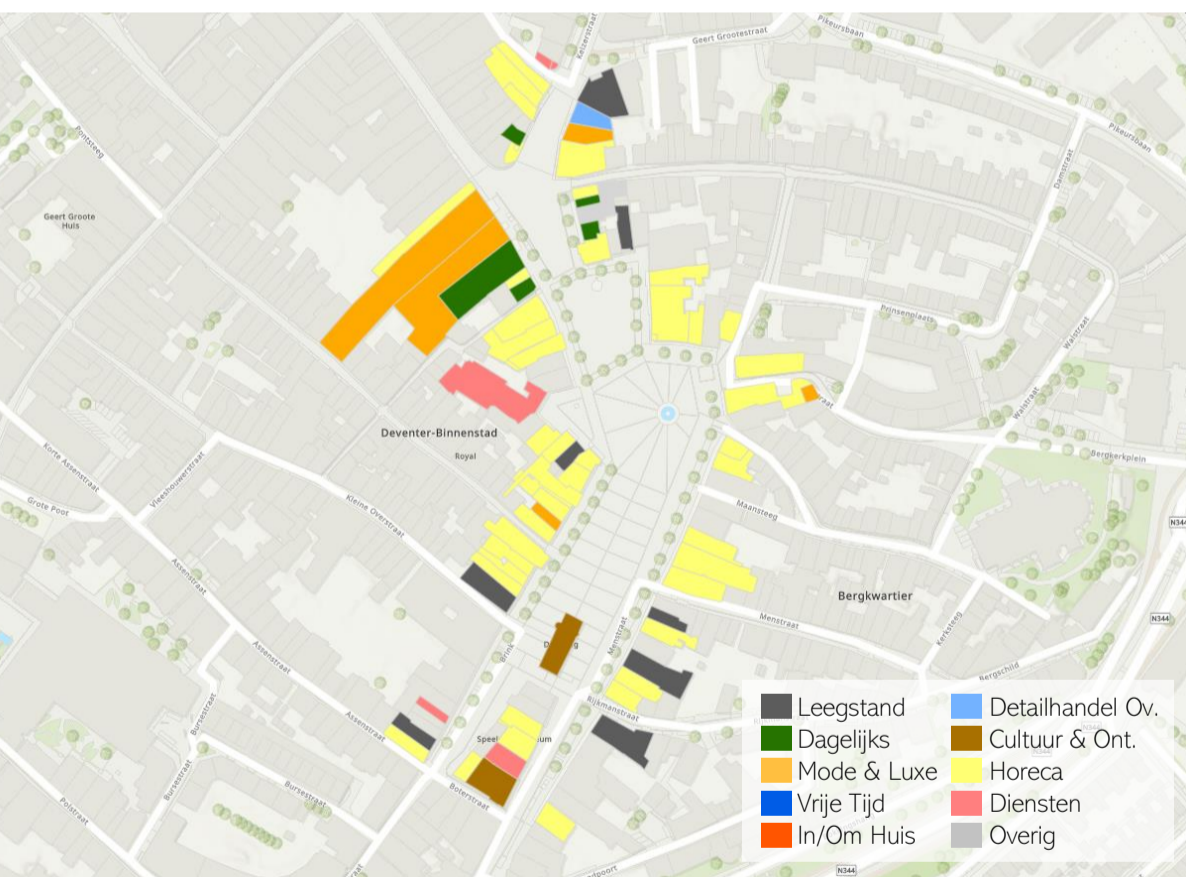
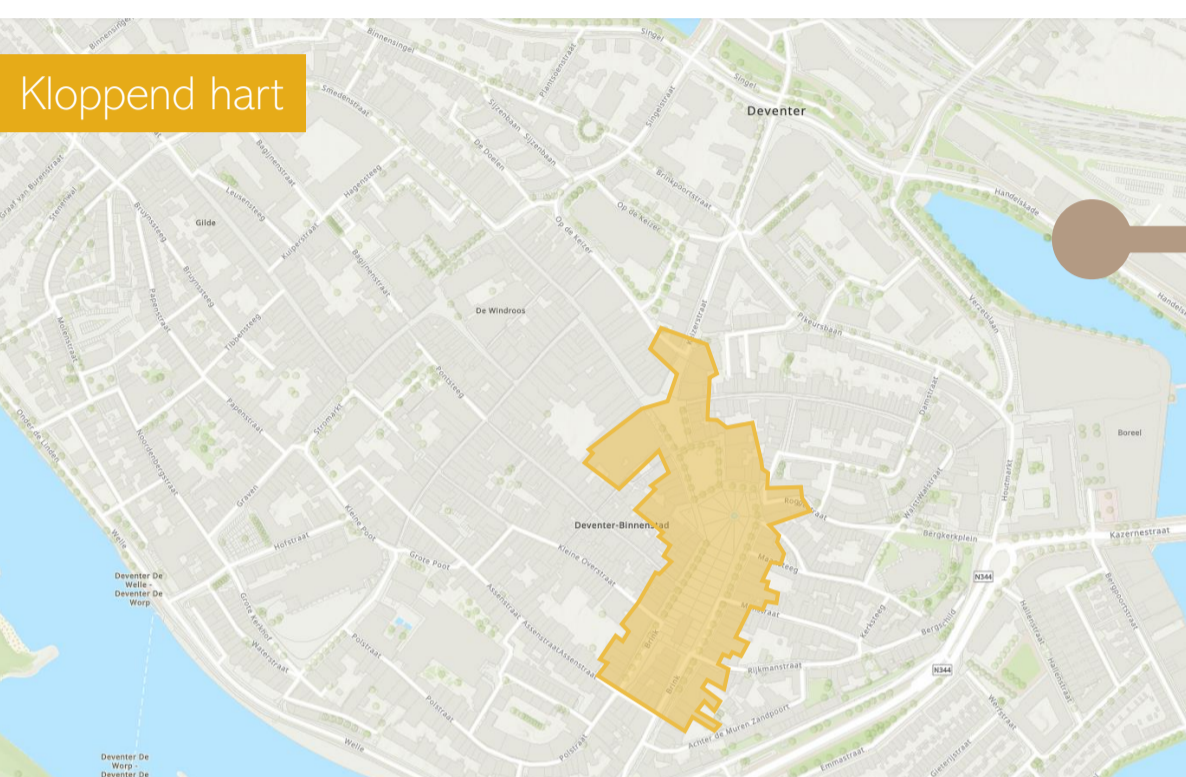
Beleid wonen in de plint

Het gaat helpen om met eigenaar NV Bergkwartier preventief beleid vast te stellen rondom het wonen in de plint. Daarbij geldt niet zozeer dat direct actie moet worden ondernomen, maar van groot belang is dat de uitstraling en identiteit van het gebied naar de toekomst behouden blijft.

Brink en Kop van de Brink



Brink
Kop van de Brink
(Deel) Keizerstraat



Aanbod

Groep	m ² WVO	VKP
Horeca	5.584	42
Mode & Luxe	3.433	5
Dagelijks	569	5
Diensten	250	5
Cultuur & Ontspanning	533	2
Detailhandel Ov.	243	1
In/Om Huis	0	0
Vrije Tijd	0	0
<i>Totale aanbod</i>	<i>10.612</i>	<i>60</i>
Woningen begane grond	Nauwelijks / geen	

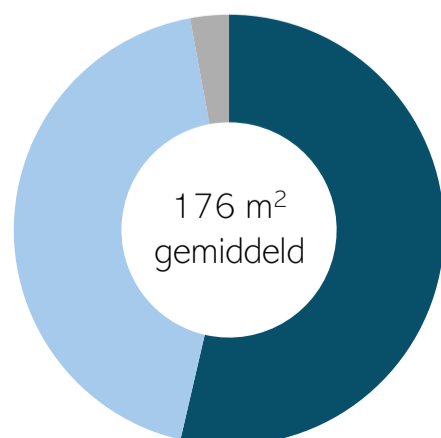
Leegstand

Type leegstand	m ² WVO	VKP
Aanvangsleegstand	501	3
Langdurige leegstand	650	5
Structurele leegstand	0	0
Verbouw	250	1
<i>Totale leegstand</i>	<i>1.401</i>	<i>9</i>

Pandgrootte (m² WVO)

■ 1-100 ■ 101-500 ■ > 500

54% van de panden is kleiner dan 100 m² WVO.



11,7% Leegstandspercentage o.b.v. WVO

13,0% Leegstandspercentage o.b.v. VKP



Identiteit en kwaliteit

- De Brink is hét centrale ontmoetingsplein en kloppend hart van Deventer. Hier komen een groot deel van de (winkel)straten op uit, vinden grote evenementen plaats en zijn veel culturele en commerciële functies gevestigd. Het karakteristieke langgerekte plein is het grootste plein van Nederland en wordt omzoomd door karakteristieke historische gebouwen, in veel gevallen monumenten.
- De Brink is ontegenzeggelijk een horecaplein. Over de gehele lengte zijn horecabedrijven gevestigd, in veel gevallen met grote terrassen. Er is aanbod voor alle momenten van de dag. De horecaclustering is de grootste van Deventer en de wijde omgeving.
- De Brink biedt meer dan terrassen. Belangrijk zijn ook het historisch museum De Waag en het meer naar achteren gelegen Speelgoedmuseum. Ook de VVV is aan de Brink gevestigd.
- Op de Kop van de Brink, waar het plein overgaat in de Korte Bisschopstraat zijn meer winkels te vinden. Het gaat hier onder andere om grote modeketens zoals Costes en H&M. Tot slot wordt her en der nog gewoond en zijn er enkele kantoren.
- De terrassen, vooral op het zuidelijk deel van de Brink, zorgen voor een kenmerkend beeld en sfeer. Nagenoeg alle terrassen sluiten aan op de gevel van het horecabedrijf en lopen soms door tot circa 15 meter het plein op.
- De kwaliteit van het aanbod is redelijk tot goed, maar wel eenzijdig. De kwaliteit van de uitstraling van het plein is redelijk; kenmerkend is dat er veel variatie zit in het terrasmeubilair en de aankleding.

Aandachtspunten

- Veel bezoekers komen per fiets naar de Brink; er is beperkte fietsparkeergelegenheid hier. Het fietsparkeren zorgt voor overlast op de Brink, met name in de zomer en op uitgaansavonden.
- Tot 11 uur in de ochtend wordt de Brink, net als de rest van de binnenstad intensief gebruikt voor logistiek. Bevoorradings- en afvaldiensten rijden af en aan en beperken de uitstraling van de Brink. Dit wordt vooral bij bewoners en deels bij bezoekers nogal eens als storend ervaren en draagt ook niet bij aan het milieu.
- De terrassen vormen een aandachtspunt. Doordat ze rechtstreeks aansluiten op de gevels geven ze de bezoekers weinig zicht op de mooie historische panden en gevels. Bovendien, omdat alle terrassen overkapt zijn met grote parasols en schermen zorgen ze voor een wat donker/sober beeld.
- Er is geen mogelijkheid om achter de terrassen langs, langs de gevels te lopen. Feitelijk is er sprake van een ononderbroken voortzetting van de horecabedrijven voorbij de voordeur het terras op. Ook dit draagt niet bij aan het beeld. De openheid van een plein met terrassen vervalst hierdoor.
- Omdat er geen eenheid zit in het terrasmeubilair en het onderhoud niet overal op niveau is, ontstaat een wat rommelig beeld, zeker als je kijkt naar de Brink als geheel.

- Er is geen onderscheid tussen het zomer- en winterseizoen qua terrasopstelling. Met name in de wintermaanden, als er minder gebruik wordt gemaakt van de terrassen, sluiten de terrassen niet aan bij de behoefte en oogt het verlaten.
- Hoewel het aanbod (het aantal aanbieders) van horeca aan de Brink zeer groot is, is het minder gericht op de avond en het uitgaan. Het aanbod kent daarom weinig variatie. Uit diverse gesprekken blijkt dat het aanbod aan goede avond- en nachthoreca door diverse doelgroepen wordt gemist. Dat vormt een aandachtspunt. Een belangrijke reden hiervoor, zo blijkt uit gesprekken met de horeca, is het feit dat momenteel de extra kosten (beveiliging e.d.) en de overlast niet opwegen tegen de omzet.
- De Brink functioneert dikwijls als logisch startpunt voor het winkelbezoek van bezoekers en toeristen. Helaas zijn niet alle winkelstraten vanaf het plein even goed vindbaar en zichtbaar. Het betreft o.a. de Kleine en Grote Overstraat die enigszins verstopt liggen. Dit beperkt de passantenstromen vanaf de Brink de straten in.
- Bewoners van de Brink hebben geen bezwaar dat de functie van het plein horeca is en zijn zich bewust dat dit wat overlast met zich mee kan brengen. Met name in de nachtelijke uren zou meer handhaving buiten op het plein gewenst zijn. Dit zorgt voor meer rust op straat.



Panden niet zichtbaar



Fiets parkeren



Matige zichtlijn

Kansen en inzetbare instrumenten

(zie toolkit voor een nadere specificatie)

1 - Het aanblik van het plein met alle mooie gevels en historische panden en de inrichting en uitstraling van de terrassen op de Brink kan verbeterd worden.

Looppad horeca

Het terugbrengen van de oude looppaden langs de gevels van de horecabedrijven (het gevelterras) en de eilandterrassen, waarbij iedere horecagelegenheid direct aangrenzend aan de gevel een beperkte terrasopstelling mag hebben, maar deze eerst onderbroken wordt door een looppad voordat het grotere eiland terras begint. Dit bevordert enerzijds de toegankelijkheid, openheid en zichtbaarheid en zorgt er anderzijds voor dat de karakteristieke gevels weer beter in het zicht komen. Goede voorbeelden hiervan zijn o.a. te vinden in Maastricht en Nijmegen.



1. Het is gewenst te komen tot een akkoord over een beleidslijn waarbij groen/terrasmeubilair aan de kopse kant niet leidt tot een feitelijke terrasafschieding en aangesloten parasols niet leiden tot een feitelijke overkapping.
2. Het uitbrengen van een beleidslijn voor de uitvoering van het meubilair (soorten stoelen, parasols en schermen) passend bij het karakter en de uitstraling van het plein zodat het plein een meer gelijke uitstraling en sfeer krijgt. Dit verbetert het beeld. Eventueel kan er een overgangsregeling worden afgesproken.
3. Het uitbrengen van een beleidslijn voor de terrasopstelling in de zomer en wintermaanden, waarbij deze in de wintermaanden wat behoudender (soberder) wordt uitgevoerd.



2 - Het werken aan voldoende onderscheidend aanbod van daghoreca, onder andere gericht op de groep young professionals en creatieve stedelingen. Deze type consumenten zijn meer en meer op zoek naar onderscheidend aanbod en is ook bereid daarvoor te betalen. Meer onderscheid in aanbod zal een positief effect hebben op de aantrekkingskracht van de Brink.



Brancheringsbeleid

Binnen het horeca aanbod op de Brink kijken of er meer diversiteit en vernieuwing mogelijk is op het gebied van horeca, met het doel in te spelen op wensen van nieuwe doelgroepen.

3 - Het werken aan voldoende (en voldoende onderscheidend) aanbod in nachthoreca is een belangrijk thema voor de inwoner van Deventer en de toekomst.



Horecavisie, met name gericht op nachthoreca

Het is belangrijk dat gemeente en ondernemers samen de randvoorwaarden creëren om hier voldoende mogelijkheden te creëren om als ondernemer op deze behoefte in te kunnen springen. Dat betekent bijvoorbeeld voldoende waarborging van de openbare orde en veiligheid, het behouden van bestemmingsplanmogelijkheden en het inspelen op nieuwe concepten. De Brink is hét horecacluster van Deventer, waar het mag bruisen en ruisen. Het is daarmee ook de plek waar nachthoreca het beste kan landen. Dat vraagt om een duidelijke visie en beleidslijn op de invulling van nachthoreca op de Brink.

4 - Het oplossen van de overlast van geparkeerde fietsen waardoor het plein meer uitstraling krijgt, minder rommelig oogt en leefbaarder wordt. Bovendien helpt dit inwoners om gemakkelijker bij hun voordeur te komen.



Buurtstalling (hub) voor fietsparkeren

Het aan de noord- en zuidzijde realiseren van HUB's waar fietsen gestald kunnen worden en waarmee fietsen van de Brink geweerd kunnen worden. Tijdelijke fietsenstallingen op piekmomenten en in de zomer zijn gewenst. Een goede samenwerking tussen horecabedrijven en de gemeente is op dit punt gewenst.

5 - Het beperken van de overlast en het verbeteren van de veiligheid zorgt ervoor dat de leefbaarheid van de Brink toeneemt.



Toezicht en handhaving

Gerichte handhaving in de nachtelijke uren instellen om overlast voor bewoners te beperken.

6 - Het verbeteren van de verwijzing naar (en aansluiting met) de winkelstraten/gebieden vanaf het plein (en omgekeerd). Het betreft hier met name de ingangen van de beide Overstraten.



Routing en navigatie

Het aanbrengen van fysieke inrichtingselementen zoals borden, aangeklede entrees bijvoorbeeld met overspanningen (een poortje) of het creëren van muurkunst of een welkomspaneel. Bestrating kan de bezoekers eventueel ook helpen bij de navigatie.

7 - Het beter reguleren van het laden en lossen door vrachtwagens.



Toezicht en handhaving

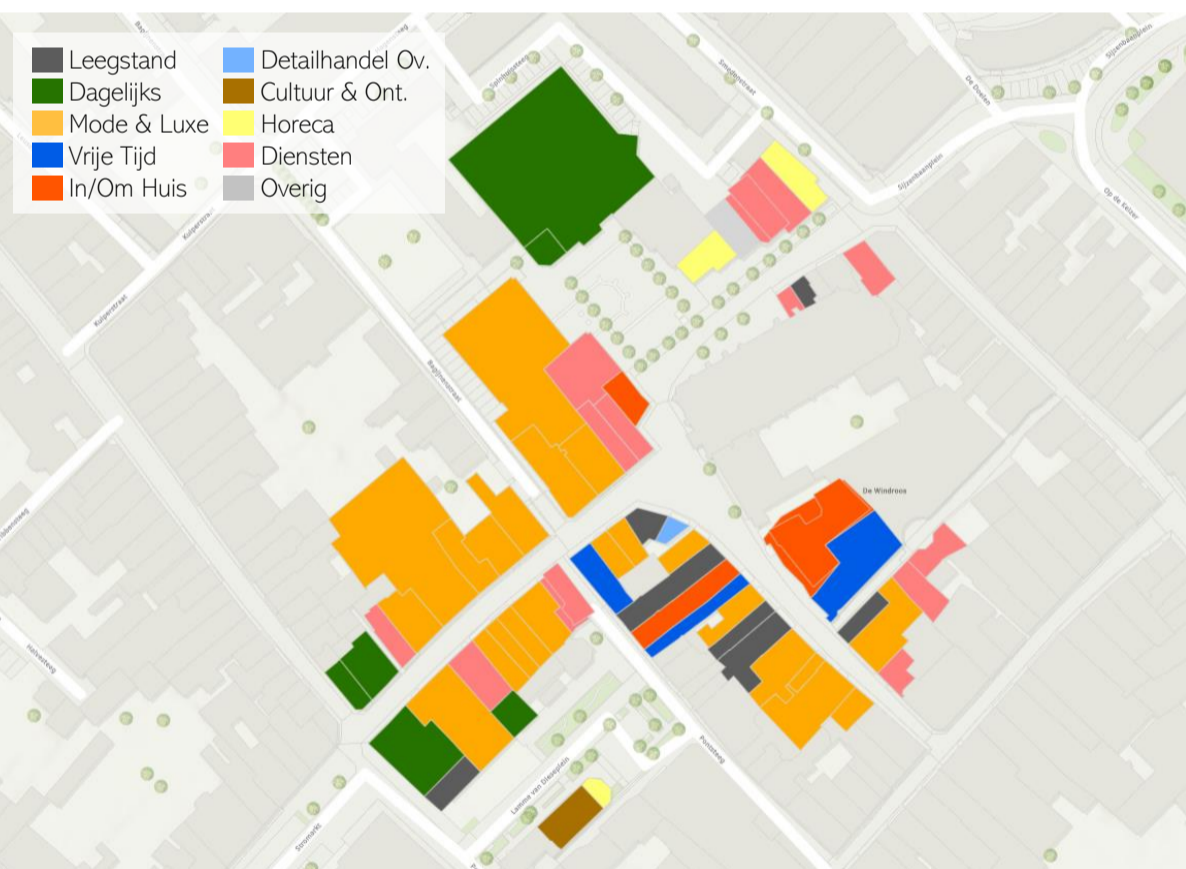
Betere handhaving van de laad- en losregels cq. venstertijden.

Broederenkwartier



Broederenstraat, Broederenplein, Achter de Broederen, Engestraat, Lamme van Dieseplein, Pontsteeg, Duivengang

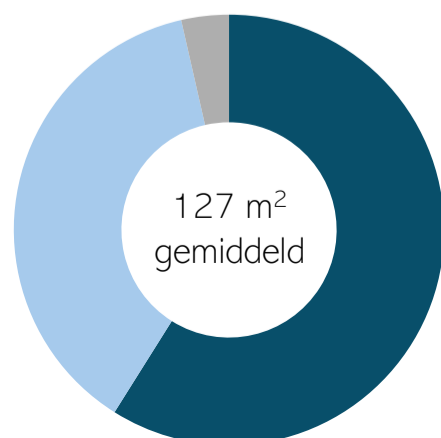
Chic en lekker



Pandgrootte (m² WVO)

■ 1-100 ■ 101-500 ■ > 500

60% van de panden is kleiner dan 100 m² WVO.



Aanbod

Groep	m ² WVO	VKP
Mode & Luxe	2.989	21
Diensten	1.278	12
Dagelijks	1.421	6
In/Om Huis	370	3
Vrije Tijd	337	3
Horeca	130	3
Cultuur & Ontspanning	139	1
Detailhandel Ov.	20	1
<i>Totale aanbod</i>	<i>6.684</i>	<i>50</i>
Woningen begane grond	Beperkt	

Leegstand

Type leegstand	m ² WVO	VKP
Aanvangsleegstand	140	3
Langdurige leegstand	212	3
Structurele leegstand	130	1
Verbouw	186	1
<i>Totale leegstand</i>	<i>668</i>	<i>8</i>

9,1% Leegstandspercentage o.b.v. WVO

13,8% Leegstandspercentage o.b.v. VKP



Identiteit en kwaliteit

- Het Broederenkwartier is het gebied rond de Broederenkerk. Het bestaat enerzijds uit de winkelstraten Broederenstraat en Engestraat en anderzijds uit het gebied Broederenplein/Achter de Broederen. De Broederenkerk is een centraal punt in het gebied. Ook het woon- en cultuurmilieu Lamme van Dieseplein/Pontsteeg is onderdeel van het gebied.
- Het Broederenkwartier maakt deel uit van het kernwinkelgebied, als 'Kernwinkelgebied 2'. Dit betekent dat de hoofdfunctie winkelen is, maar dat er meer ruimte is voor de functie horeca en dat er qua uitstallingenbeleid meer mogelijk kan worden gemaakt.
- Het gebied kent verschillende identiteiten, in die zin dat het Broederenplein/Achter de Broederen een open gebied is, met één van de weinige supermarkten die in de binnenstad ligt. De Broederenstraat/Engestraat daarentegen, zijn belangrijke historische winkelstraten.
- De Broederenstraat/Engestraat kennen een hoge mate van zelfstandig ondernemerschap, dat bijdraagt aan de identiteit van Deventer. De Engestraat kent veel lokale modewinkels in het hogere segment, met grote aantrekkingskracht.
- Het Broederenplein daarentegen, functioneert juist veel meer als een locatie voor dagelijkse aankopen voor inwoners van de binnenstad, met een supermarkt, enkele fastfoodbedrijven en een textielwinkel.
- De Broederenstraat takt direct aan op het drukste gedeelte van de Lange Bisschopstraat en heeft in die zin de potentie om veel consumenten vanuit deze hoofdwinkelstraat naar zich toe te trekken. Aan de zuidwestzijde van de Engestraat zorgt de (vernieuwde) bibliotheek voor reuring.
- Hoewel in de Broederenstraat en de Engestraat formeel niet mag worden gefietst, is er in de praktijk een grote hoeveelheid fietsers die dat wel doen. Vanuit die optiek krijgen deze straten een grote natuurlijke doorstroom van fietsende passanten.

Aandachtspunten

- Een belangrijk aandachtspunt van het Broederenkwartier is het verschil in vastgoedkwaliteit en beleving van enerzijds de historische binnenstad (kerk, Broederenstraat, Engestraat) en anderzijds de bebouwing op het Broederenplein, die veel moderner is. Zodra je vanuit de Broederenstraat het plein oploopt, lijkt de historische binnenstad direct op te houden. In plaats daarvan is er sprake van bebouwing met een matige uitstraling en weinig impact. In stedenbouwkundig opzicht kent het Broederenplein weinig volume ten opzichte van de historische binnenstad.
- Het Broederenplein kent, ondanks de aanwezigheid van de kerk, relatief weinig sfeer. Er is groen aanwezig, maar het plein heeft een zeer matige verblijfskwaliteit. Ook zijn er bijvoorbeeld geen terrassen aanwezig.
- De aanwezigheid van een supermarkt is een pré, maar de winkel is relatief solitair gevestigd: er is geen sprake van een dagelijks cluster, met bijvoorbeeld verswinkels en/of een drogist. Dit maakt dat, hoewel de supermarkt essentieel is voor binnenstadsbewoners, deze hier niet voor al hun dagelijkse aankopen terecht kunnen.

- Hoewel de Broederenstraat direct aantakt op één van de drukste straten van Deventer (de Lange B), is het aantal consumenten dat daadwerkelijk afbuigt de Broederenstraat in, relatief beperkt. Dit is een gemiste kans. Redenen liggen in de matige loop- en zichtlijnen: er is (met uitzondering van de supermarkt) geen trekker die consumenten verleidt de straat in te lopen. Ook ontbreekt een aantrekkelijk ogende plek, zoals een groene zone of een plein met een terras dat consumenten nieuwsgierig maakt om de straat in te lopen.
- Hoewel de Broederenstraat enkele zeer aantrekkelijke gevels en panden kent, is op andere plekken de kwaliteit van het vastgoed wisselend. Met name het moderne pand op de hoek van de Duivengang valt uit de toon.
- Aanvullend aan bovenstaande geldt dat zowel de Broederenstraat als de Engestraat relatief stenig en breed zijn: er is weinig sprake van groen en aankleding, wat de sfeer en beleving (en dus ook aantrekkelijke zichtlijnen en verleiding) beperkt.
- De bereikbaarheid van het Broederenplein via Achter de Broederen is niet uitnodigend vanaf het voetgangersgebied Smedenstraat. De kruising Achter de Broederen/Sijzenbaanplein/Smedenstraat zal verbeterd moeten worden om meer bezoekers te trekken.
- De Broederenstraat en Engestraat hebben, ondanks de aanwezigheid van historie (o.a. kerk) en zelfstandig en onderscheidend ondernemerschap een weinig herkenbaar DNA. Ook op social media is weinig aandacht voor het unieke karakter van de straten.
- De snelle bezorg- en elektrische fietsen zorgen in de straten voor overlast voor de aanwezige voetgangers.
- Een specifiek aandachtspunt is het ervaren gevoel van onveiligheid in de Duivengang, met name na sluitingstijd van winkels en in het donker.



Matige loop- en zichtlijn



Weinig sfeer Broederenplein



Matige kwaliteit vastgoed

Kansen en inzetbare instrumenten

(zie toolkit voor een nadere specificatie)

1 - Het Broederenplein is dé locatie met meer ontwikkelpotentieel in de Deventer binnenstad. De ruimte, het huidige gebrek aan volume en het ontbreken van historisch erfgoed, maakt dat hier kansen liggen voor een gebiedsgerichte stedelijke herontwikkeling.

Woningbouw vastgoedontwikkeling

Specifiek zien we hier kansen voor het toevoegen van woningbouw op verdieping, op basis van moderne, hoogwaardige architectuur. Als kwalitatief aantrekkelijke tegenhanger van de historische binnenstad. Als doelgroepen denken we hierbij aan mensen die graag kwalitatief hoogwaardig willen wonen in een bruisende binnenstad. Daarbij denken we bijv. aan young professionals, creatieve stedelingen en senioren.



2 - De benedenverdieping van een dergelijke ontwikkeling dient ruimte te bieden aan een programma dat consumenten kan trekken vanuit de Lange B. Hierbij zien we 2 scenario's als voorstelbaar.

Commerciële vastgoedontwikkeling

1. In samenspel met de supermarkt wordt een verscluster ontwikkeld inclusief bijbehorende concepten (deels in het hogere segment), waardoor het Broederenplein volwaardig kan gaan functioneren als het 'wijk/verswinkelcentrum van de binnenstad'. Een plek waar binnenstadsbewoners niet alleen terecht kunnen voor hun boodschappen, maar ook voor hun versproducten, delicatessen en aanverwante zaken.

2. Een alternatief scenario is het ontwikkelen van enkele grote winkelruimtes voor (modische) formules die nu moeilijk in de (relatief kleine) historische panden in de binnenstad terecht kunnen, maar die, gezien de te verwachten groei van Deventer, wel graag in Deventer zouden willen landen. De herontwikkeling van het Broederenplein biedt de mogelijkheid grotere winkelruimtes te creëren indien hier vanuit de markt behoefte aan blijkt. Dit zal een aanzuigende werking hebben voor de omliggende straten (Achter de Broederen, Engestraat, Broederenstraat).



3 - Als een 'stepping stone' tussen een herontwikkeld Broederenplein en de Lange B kan het 'pleintje' voor de Broederenkerk (aan de zijde Broederenstraat) zich ontwikkelen tot een aantrekkelijk verblijfsgebied. Daar moet dan wel wat gaan gebeuren om de plek meer uitstraling te geven passend bij de identiteit van het gebied.



Terras op (hoek)locatie

Hier kan ruimte voor horeca met terras ontstaan, in een vergroende omgeving met zitmogelijkheden (in de schaduw). De referentie van een 'Frans pleintje' kan hierbij gemaakt worden. Ook de relatie en interactie met de aanwezige kerk en school is hierbij belangrijk.

Beleid fietser te gast

Hoewel er officieel niet gefietst mag worden in de Broederenstraat/Engestraat gebeurt dit in de praktijk wel. Fietsen is, zeker op rustige momenten niet direct een probleem en zorgt voor extra exposure voor de zittende bedrijven. Als het fietsen door de straten zou worden toegestaan, dan stellen wij voor om tegelijkertijd met deze herinrichting de fietser als 'gast' te zien in de straten, waarbij deze aangemoedigd wordt langzamer te fietsen. Dat kan met borden, maar ook door de straat zodanig in te richten dat deze automatisch uitnodigt tot wat langzamer fietsen.



Verbindingen tussen gebieden

Met het kwalitatief invullen van het Broederenplein en Achter de Broederen kan er een mooie verbinding ontstaan tussen de Smedenstraat en Engestraat. Beide straten sluiten qua identiteit, type ondernemingen, uitstraling en aanbod goed op elkaar aan en dit zal ook een positief effect hebben op de nieuwe invulling van het Broederenplein.



4 - In algemene zin is vergroening en een betere aankleding (uitstallingen e.d.) gewenst. De sfeer en aankleding van de Broederenstraat en Engestraat blijft achter bij bijvoorbeeld de Walstraat en de Overstraten.



Openbaar groen

Het toevoegen van groen gaat helpen om de attractiewaarde van de Broederenstraat en het plein te vergroten en het gebied meer uitstraling te geven. De uitwerking hiervan kan ook bijdragen aan het verleiden van de consument om van de Lange B de Broederenstraat in te lopen.

Straatmeubilair

Het toevoegen van straatmeubilair gaat het straatbeeld verbeteren en gaat er voor zorgen dat het plein meer tot leven gaat komen. Van belang is wel om voldoende prullenbakken te plaatsen, gezien het dan aanwezige vers/food aanbod.



Fietsparkeren

Om te voorkomen dat het vernieuwde Broederenplein een wildgroei aan fietsen gaat opleveren zal de stalling van fietsen aandacht moeten krijgen en met voorzieningen worden gereguleerd.

5 - De Broederenstraat (en straks het Broederenplein) en in het verlengde de Engestraat hebben unieke kwaliteiten en een eigen identiteit die onvoldoende duidelijk, zichtbaar en merkbaar zijn. We zien kansen in het ontwikkelen van deze eigen identiteit.



Identiteit

De identiteit van de Broederenstraat (en in het verlengde de Engestraat) kan gezocht worden in de historie van de straten, de kerk, de vele unieke zelfstandige ondernemers en het mooie aanbod in het hogere/luxere segment. Via een identiteitsprogramma wordt de identiteit van dit gebied vastgesteld en kijken we hoe dit samenwerking in ondernemerschap, in het straatbeeld, in activiteiten, in marketing en in de entrees naar het gebied doorvertaald kan worden. In dit verband is ook de geschiedenis van en referentie naar de voormalige Ursulakapel benoemenswaardig.

6 - Het vergroten van de levendigheid in het centrum en het gevoel van sociale veiligheid in de avonduren waarborgen.



Beleid wonen boven winkels

Wonen boven winkels is waar mogelijk zeer gewenst om de levendigheid en het gevoel van sociale veiligheid in de avonduren te waarborgen.

Beleid wonen achter winkels

Gezien de locatie van de straten in algemene zin (vlakbij drukke winkel- en horecaclusters) en gezien de pandomvang lijkt wonen achter winkels niet overal voor de hand te liggen. De Engestraat is potentieel een uitzondering.

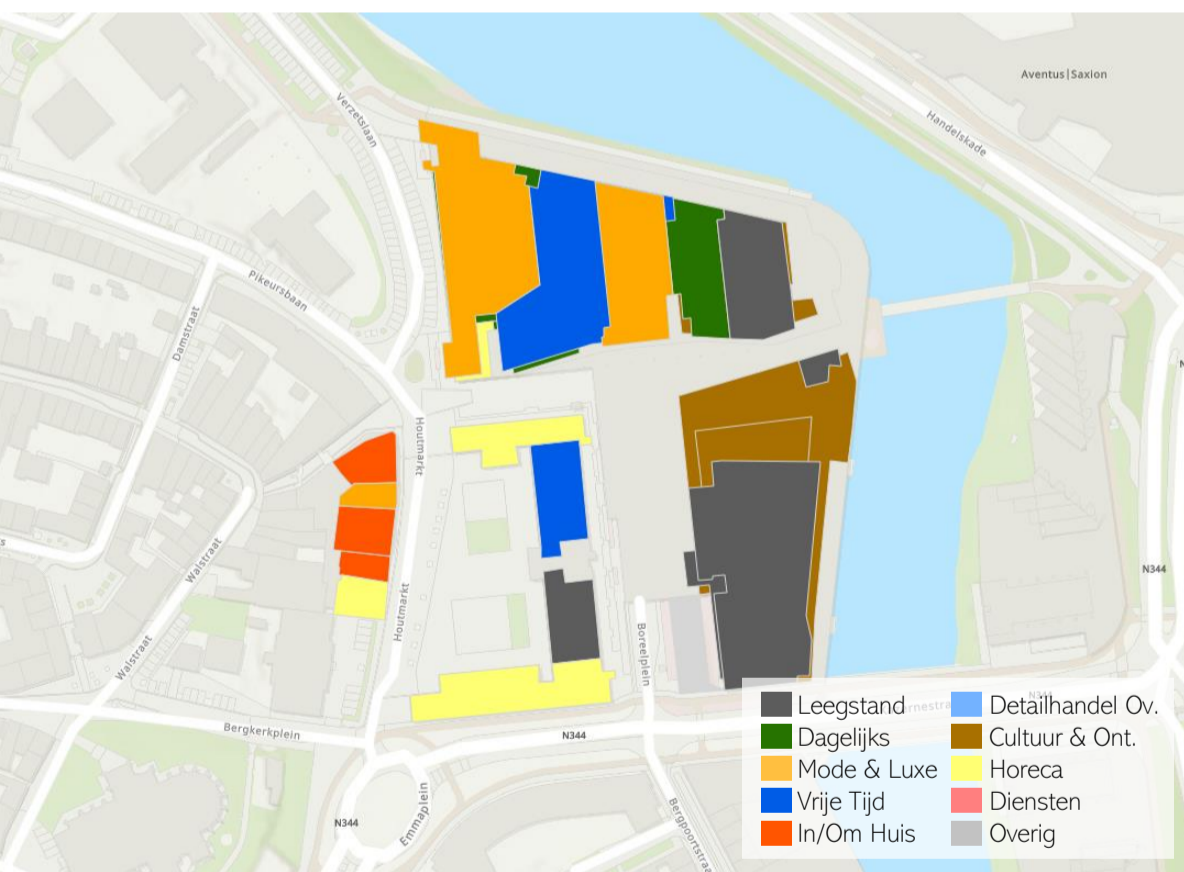
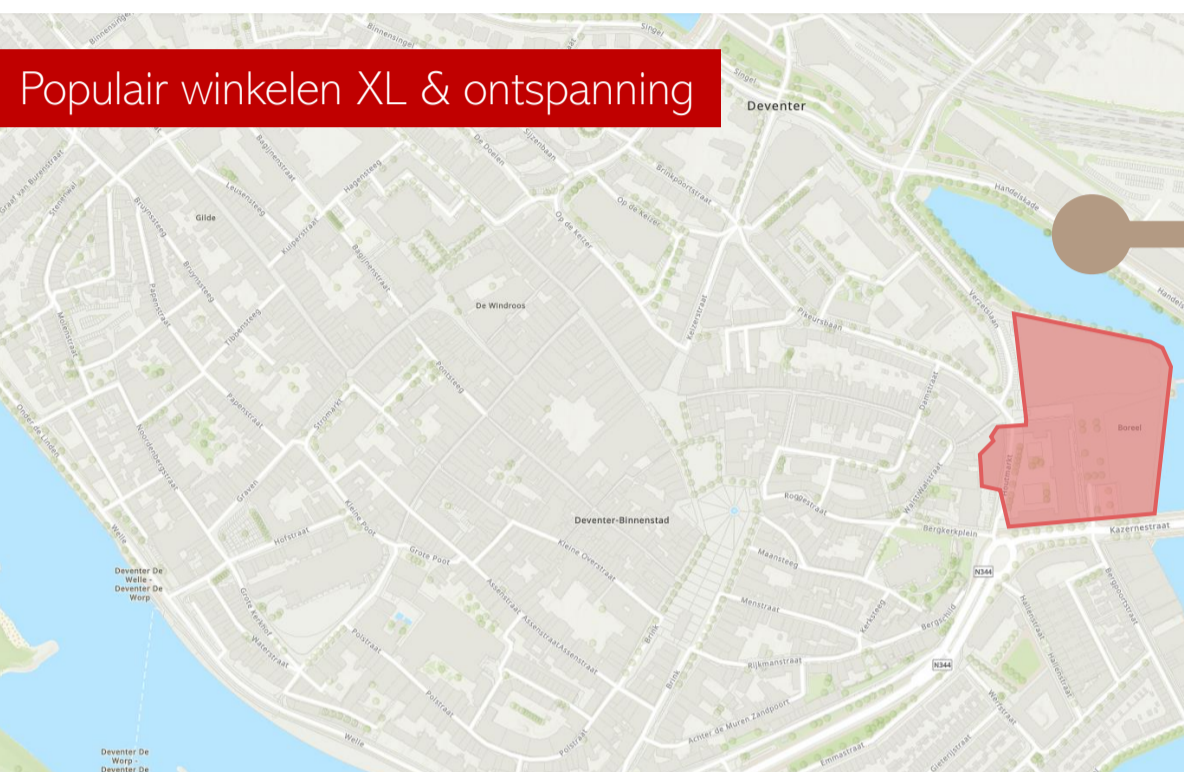


De Boreel



Boreelplein, Houtmarkt

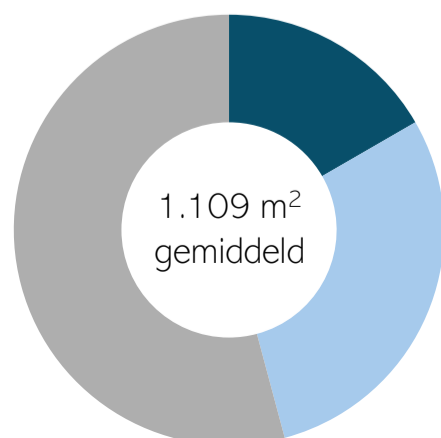
Populair winkelen XL & ontspanning



Pandgrootte (m² WVO)

■ 1-100 ■ 101-500 ■ > 500

54% van de panden is groter dan 500 m² WVO.



Aanbod

Groep	m ² WVO	VKP
Cultuur & Ontspanning	5.000	3
Mode & Luxe	3.188	4
Dagelijks	3.108	3
Horeca	1.400	3
Vrije Tijd	3.048	2
In/Om Huis	636	3
Detailhandel Ov.	0	0
Diensten	0	0
<i>Totale aanbod</i>	<i>16.415</i>	<i>19</i>
Woningen begane grond	Nauwelijks / geen	

Leegstand

Type leegstand	m ² WVO	VKP
Aanvangsleegstand	3.459	3
Langdurige leegstand	1.506	1
Structurele leegstand	450	1
<i>Totale leegstand</i>	<i>5.415</i>	<i>5</i>

24,8% Leegstandspercentage o.b.v. WVO

20,8% Leegstandspercentage o.b.v. VKP



Identiteit en kwaliteit

- De Boreel is de locatie voor grootschalige winkelconcepten aan de oostzijde van de binnenstad. De sfeer en opzet is grootschalig en draagt bij aan de sfeer van efficiënt en doelgericht aankopen doen.
- De grootschalige opzet van De Boreel is een antwoord op de beperking die de historische binnenstad van Deventer kent: door de kwaliteiten en beperkte schaalgrootte van de karakteristieke panden is het maar zeer beperkt mogelijk grootschalige winkelconcepten in de binnenstad te vestigen. Dat kan in De Boreel wel.
- Naast grootschalige concepten zoals sport, outdoor, huishoudelijke artikelen en grotere schoenenwinkels, is er ook sprake van een dagelijks aanbod, door middel van een supermarkt en drogisterij. Een nieuwe supermarkt wordt binnenkort toegevoegd.
- In De Boreel zijn ook een aantal leisure-concepten vertegenwoordigd, namelijk een bioscoop en een casino. Ook is er een beperkte mate aan dag- en avondhoreca aanwezig.
- De aanwezigheid van de genoemde winkels, in combinatie met een parkeergarage, maken De Boreel tot een bronpunt voor de binnenstad.

Aandachtspunten

- De Boreel lijkt een logisch antwoord op de ontbrekende schaalgrootte in de binnenstad, maar de invulling is op dit moment niet optimaal. Er is sprake van leegstand in enkele units. Ook valt op dat een groot deel van de winkels opereren in een lager segment van de markt. Het verdwijnen van MediaMarkt eind 2022 laat zien dat grootschalige winkeloppervlaktes kwetsbaar zijn voor individuele keuzes van winkelformules.
- Hoewel De Boreel netjes en overzichtelijk is ingericht, met groen en straatmeubilair, heeft het gebied een beperkte verblijfskwaliteit. Dit wordt met name veroorzaakt door het grote oppervlak van het centraal gelegen plein. Hierdoor ontbreekt een intieme en gezellige sfeer. Ook zijn er weinig horecagelegenheden met een terras aanwezig (alleen La Place).
- Er mist een duidelijke aansluiting tussen De Boreel en de Walstraat. Met name komend vanaf De Boreel is het als bezoeker onduidelijk welke route je moet nemen om naar het oude centrum te komen.
- Met de toevoeging van een supermarkt verschuift de identiteit van De Boreel meer naar een bronpunt voor ook de dagelijkse aankopen. Met het oog op de woningbouwontwikkeling in het gebied is dit een positief gegeven. Het vermindert echter wel de identiteit als bronpunt voor grootschalige winkels en leisure.



Lagere segment winkels



Groot plein



Kansen en inzetbare instrumenten

(zie toolkit voor een nadere specificatie)

1 - Het verbeteren van de verhuursituatie in De Boreel, zodat er minder sprake is van leegstand.



Binnenstadsmakelaar

De inzet van een binnenstadsmakelaar die actief gaat ondersteunen bij het leggen van relaties en verbindingen tussen eigenaren, (nieuwe) formules, concepten, verplaatsingen en andere partijen die een rol kunnen spelen om de kwaliteit en bezettingsgraad van het winkelbestand in De Boreel te verbeteren.

- Indien het leegstandsniveau te hoog wordt of blijft, bieden alternatieve functies hier, meer dan elders in de binnenstad, kansen. Te denken valt aan functies zoals kantoren en (para)medische en maatschappelijke voorzieningen. Aangezien het winkelbezoek in De Boreel voornamelijk doelgericht is (en dus minder recreatief en sfeer-georiënteerd), heeft dit een minder negatief effect dan bijvoorbeeld in een winkelstraat in de binnenstad.

Horecavisie

Op gebied van leisure of meer grootschalige horeca ontstaan wellicht in de toekomst ook kansen. Het betreft hier bijvoorbeeld grootschalige restaurants of horecaconcepten met activiteiten (zoals arcade-hal of jeu de boules baan). Dit vraagt om het onderzoeken naar en nader uitwerken van een horeca-deelvisie voor De Boreel.



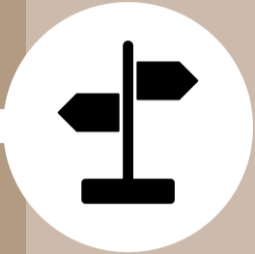
2 - Het verbeteren van de verblijfskwaliteit en zoeken naar oplossingen/alternatieven voor het grote oppervlak van het plein.



Openbaar groen

Toevoegen van bijvoorbeeld groenpassages op het Boreelplein om meer uitstraling te geven.

3 - Het verbeteren van de (logische) aansluiting tussen de Boreel en de Walstraat. Met name komend vanaf de Boreel verduidelijken van de route richting Walstraat (oude centrum).



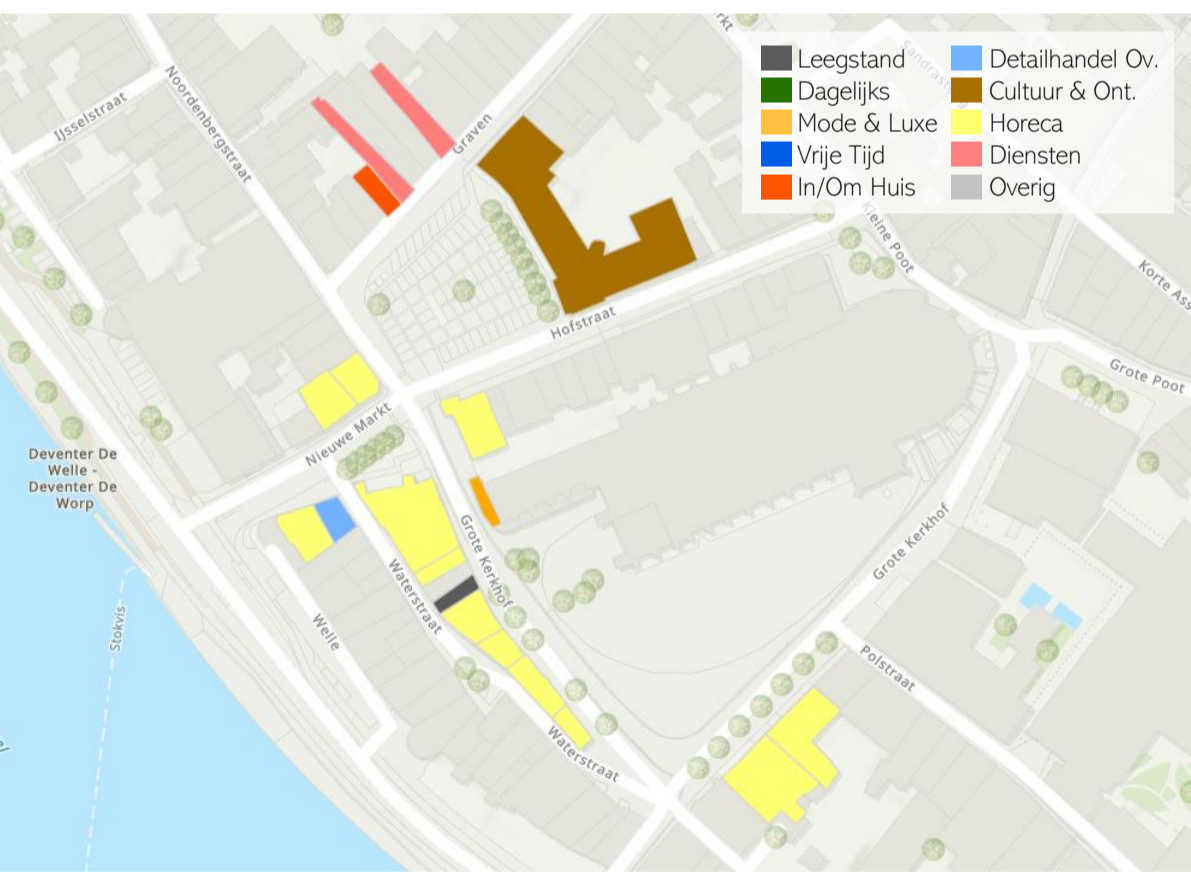
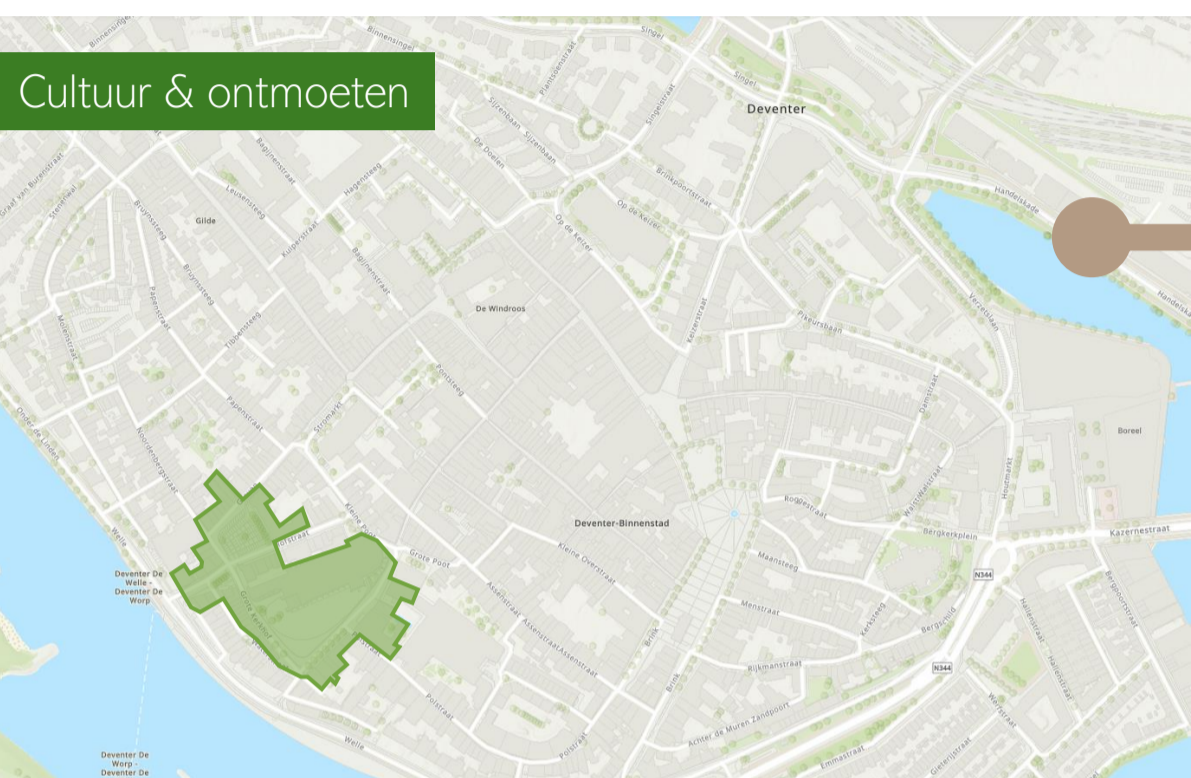
Routing en navigatie

Op de hoek Waltorenpad-Houtmarkt aanbrengen van duidelijke aanduidingen en verwijzingen, zowel in het aanbrengen van openbaar groen (tool 5: openbaar groen) als in signing.

Grote Kerkhof en Nieuwe Markt



Cultuur & ontmoeten



Aanbod

Groep	m ² WVO	VKP
Horeca	1.095	12
Cultuur & Ontspanning	950	1
Diensten	80	2
In/Om Huis	50	1
Detailhandel Ov.	30	1
Mode & Luxe	22	1
Dagelijks	0	0
Vrije Tijd	0	0
<i>Totale aanbod</i>	<i>2.227</i>	<i>18</i>
Woningen begane grond	Beperkt	

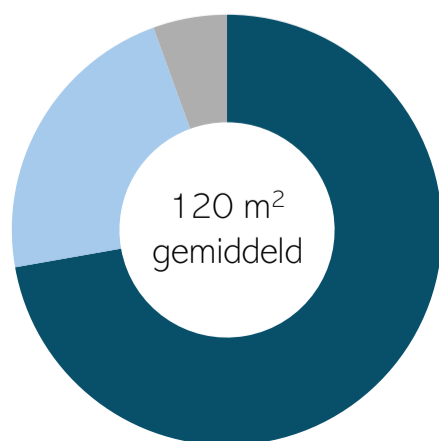
Leegstand

Type leegstand	m ² WVO	VKP
Aanvangsleegstand	0	0
Langdurige leegstand	0	0
Structurele leegstand	0	0
<i>Totale leegstand</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Pandgrootte (m² WVO)

■ 1-100 ■ 101-500 ■ > 500

72% van de panden is kleiner dan 100 m² WVO.



0,0% Leegstandspercentage o.b.v. WVO

0,0% Leegstandspercentage o.b.v. VKP



Identiteit en kwaliteit

- Het Grote Kerkhof, de Nieuwe Markt en omgeving zijn bij uitstek de plek waar historie, cultuur, maatschappij en commercie bijeenkomen.
- Met de Lebuïnuskerk, het Stadhuis en een sterk horecacluster (aan de westzijde, maar ook in de aan de oostzijde gelegen Grote Poot) is het Grote Kerkhof een belangrijk ankerpunt in de Deventer binnenstad. De Nieuwe Markt is rustiger, maar speelt met het EICAS Museum en MIMIK (achteringang) een belangrijke rol in het culturele landschap van Deventer.
- Winkels zijn slechts beperkt aanwezig aan deze pleinen en in de omliggende straten. Terwijl aan de Nieuwe Markt, naast de culturele instellingen, vooral wordt gewoond, is het programma aan het Grote Kerkhof voor een flink deel ingevuld door horeca, al wordt er op diverse plekken nog steeds gewoond.
- De horeca aan het Grote Kerkhof heeft een ander, wat rustiger karakter dan de horeca aan de Brink en heeft daarmee als cluster een eigen intrinsieke waarde.
- Erfgoed en karakteristieke gevels omzomen de pleinen. Terwijl het op de Nieuwe Markt nog steeds mogelijk is te parkeren is het Grote Kerkhof enkele jaren geleden autovrij gemaakt. Hierdoor is een prettige, open verblijfsruimte ontstaan die uitnodigt tot verblijven, al dan niet op de omliggende terrassen.

Aandachtspunten

- Het parkeren aan de Nieuwe Markt kent voordelen voor de bezoeker die midden in de binnenstad op maaiveld wil parkeren. Het beperkt echter de sfeer en uitstraling van de Nieuwe Markt. Het autovrij maken van het Grote Kerkhof heeft laten zien wat een positief effect het heeft om een plein autovrij te maken.
- Bij bovenstaande dient wel aangetekend te worden dat de Nieuwe Markt nagenoeg de enige plek is waar geparkeerd kan worden aan de zuidwestzijde van de binnenstad. Er is verder geen ander parkeerterrein in het gebied. Ook is het zo dat de Nieuwe Markt in mindere mate een verblijfsfunctie heeft en dat er ook minder terrassen zijn (al spelen er wel enkele initiatieven), wat de urgentie minder groot maakt om het autovrij te maken.
- De uitstraling van de Nieuwe Markt kan verbeterd worden door te kijken naar de inrichting van de openbare ruimte.
- Het Grote Kerkhof is een plek waar veel publieke functies samenkomen met het ook aanwezige wonen. Dit zorgt (potentieel) voor een spanningsveld (met name geluidsoverlast).
- Op het Grote Kerkhof liggen nog volop kansen om het aanbod aan horeca te versterken, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin, passend bij de uitstraling en allure van het plein.



Parkeren Nieuwe Markt



Functiemix horeca en wonen

Kansen en inzetbare instrumenten

(zie toolkit voor een nadere specificatie)

1 - Het Grote Kerkhof en de Nieuwe Markt hebben beide als gebied van oudsher een zeer uniek karakter, bijzondere uitstraling, eigentijds aanbod, bijzondere ondernemers en specifieke kwaliteiten. De Nieuwe Markt als broedplaats voor kunst en cultuur terwijl op het Grote kerkhof dit wordt aangevuld met belangrijke publieksfuncties gecombineerd met hoogstaande horeca. Daarmee hebben deze delen een eigen identiteit. In algemene zin kan dit onderscheidende karakter nog beter benut en benoemd worden.



Identiteit

Via een identiteitsprogramma wordt de identiteit van beide gebieden vastgesteld en kijken we hoe dit samenwerking in ondernemerschap, in het straatbeeld, in activiteiten, in marketing, in evenementen en in de entrees naar de gebieden doorvertaald kan worden.

2 - Het Grote Kerkhof: We zien de komende jaren kansen om het aanbod aan horeca te versterken in de zin van kwaliteit en diversiteit. Daarbij is het belangrijk dat partijen in de binnenstad (via de SDBM) samen bekijken hoe leegkomende panden in de toekomst ingevuld gaan worden. Vernieuwende, onderscheidende concepten hebben daarbij de voorkeur. Nieuwe Markt: we adviseren terughoudend te zijn met het toevoegen van horeca in algemene zin, maar zien wel specifieke kansen voor het toevoegen een enkel concept op het niveau van 'fine dining'.



Horecavisie

Dit vraagt enerzijds om het formuleren van een duidelijke visie op de invulling van horeca concepten passend bij de uitstraling en allure van het Grote Kerkhof. Hierin moet ook de ambitie worden meegenomen om het aanbod aan 'fine dining' in Deventer te vergroten. Denk daarbij aan restaurants op niveau Michelin of Gault Millau.

Binnenstadsmakelaar

Anderzijds kan een binnenstadsmakelaar op basis van die visie actief ondersteunen bij het leggen van relaties en verbindingen tussen eigenaren, (nieuwe) formules, concepten, verplaatsingen en andere partijen die een rol kunnen spelen om de kwaliteit van het horecabestand op het Grote Kerkhof te verbeteren.



3 - Het Grote Kerkhof: Het programma en het gebruik van het Grote Kerkhof is er één gericht op het bruisende Deventer (een echt 'ruis-gebied'). Hier is ruimte voor (kwalitatief hoogwaardige) horeca, terrassen en evenementen. Het wonen is hier minder goed mee te verenigen. Het verdient dan ook niet de voorkeur om het wonen hier verder te versterken; dat leidt tot een te verwachten toename aan overlast en conflicten.



Beleid wonen in de plint

Wij adviseren de woonfunctie rond het Grote Kerkhof te beperken, zodat er geen toenemende spanning ontstaat tussen de horecafunctie en de woonfunctie.

4 - Het Grote Kerkhof en de Nieuwe Markt zijn bij uitstek dé plek om hoogwaardige hotelovernachtingsconcepten toe te voegen waarmee het toerisme en meerdaags-verblijf in de stad kan worden aangejaagd.



Hotel-/overnachtingsvisie

De overnachtingsmarkt in Deventer is groeiende. Doel is niet om meer van hetzelfde toe te voegen, maar juist kwaliteit en onderscheidende concepten. Voor het Grote Kerkhof/Nieuwe Markt zien we kansen voor kleinschalige Boutique hotels, al dan niet in combinatie met fine dining concepten op de begane grond. Deze passen uitstekend bij de mooie, chique allure van het plek en voegen veel waarde toe aan de uitstraling

5 - De Nieuwe Markt: Het programma en de inrichting van de Nieuwe Markt dient daarbij te passen bij een gebruik door cultuur, wonen en eventueel werken (kantoren e.d.). Parkeren heeft voor deze functies weliswaar een waarde, maar doet afbreuk aan de kwaliteit en uitstraling. Zeker gezien het feit dat de cultuurfunctie sterk vertegenwoordigd is en er enige ruimte is voor nieuwe horecaconcepten (zie actiepoint 2) is een versterking van de verblijfskwaliteit gewenst. Horeca heeft echter niet de eerste voorkeur, met uitzondering van een enkel boutique hotel, al dan niet gecombineerd met fine dining.

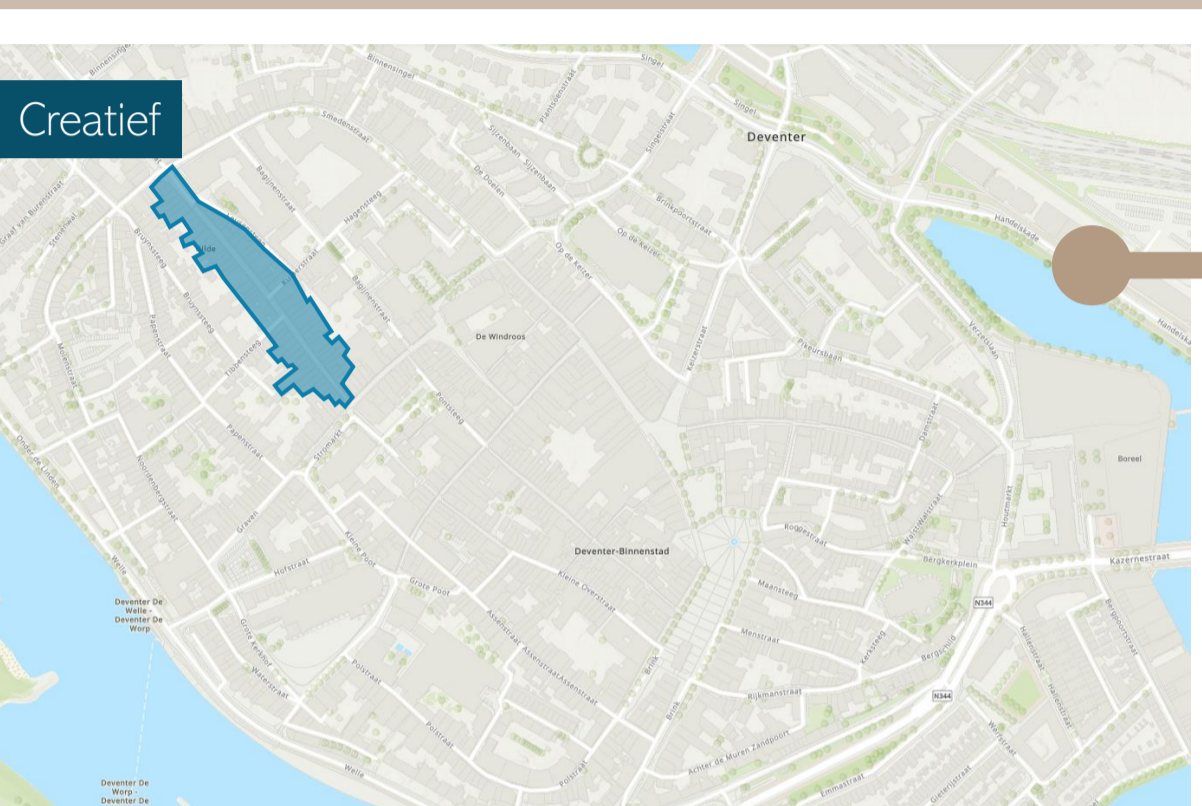
6 - De Nieuwe Markt: De uitstraling en sfeer van het plein kan verbeterd worden door het toepassen van openbaar groen.



Openbaar groen

Het toepassen van openbaar groen gaat helpen om het plein te versterken.

Nieuwstraat



Aanbod

Groep	m ² WVO	VKP
Diensten	845	19
Horeca	659	10
Mode & Luxe	475	7
Detailhandel Ov.	648	6
In/Om Huis	842	4
Dagelijks	359	4
Cultuur & Ontspanning	140	2
Vrije Tijd	100	1
<i>Totale aanbod</i>	<i>4.068</i>	<i>53</i>
Woningen begane grond	Beperkt	

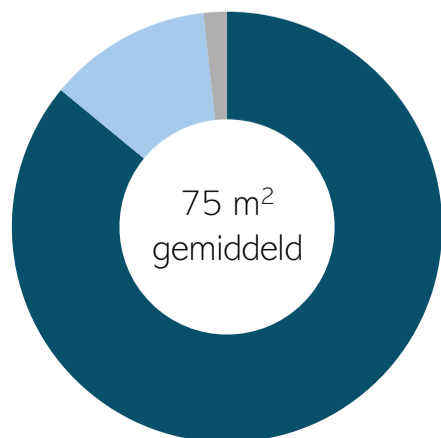
Leegstand

Type leegstand	m ² WVO	VKP
Aanvangsleegstand	100	2
Langdurige leegstand	125	2
Structurele leegstand	0	0
<i>Totale leegstand</i>	<i>225</i>	<i>4</i>

Pandgrootte (m² WVO)

■ 1-100 ■ 101-500 ■ > 500

86% van de panden is kleiner dan 100 m² WVO.



5,2% Leegstandspercentage o.b.v. WVO

7,0% Leegstandspercentage o.b.v. VKP



Identiteit en kwaliteit

- De Nieuwstraat is een langgerekte winkelstraat, die functioneert als aanloop- en aanfietsroute vanaf de Stadspoortgarage en het noordwesten van de stad naar het stadshart/kernwinkelgebied.
- De Nieuwstraat is één van de oudste winkelstraten van Deventer. Deze identiteit is voelbaar in de vele karakteristieke panden in de straat en in het feit dat hier nog oude, vertrouwde zelfstandige winkels aanwezig zijn.
- Het zelfstandig ondernemerschap en de saamhorigheid zijn hoog.
- De straat heeft zich de afgelopen jaren ontwikkeld tot een 'kraamkamer' waar veel nieuwe ondernemers hun bedrijf starten. Het effect hiervan is wel dat hierdoor de doorloop hoog is.
- De Nieuwstraat biedt een aantrekkelijke mix van vertrouwde ondernemers en spannende, nieuwe concepten.

Aandachtspunten

- De Nieuwstraat is een lange, rechte en stenige straat, zonder goed focuspunt om naar toe te lopen. Dit maakt het voor een consument vrij onaantrekkelijk om de (gehele) straat in en door te lopen. De straat wordt nergens onderbroken. Groen ontbreekt vrijwel volledig.
- Het begin van de straat (vanaf Stadspoortgarage) is weinig aantrekkelijk, met zicht op enkele verloederde panden.
- De doorloopsnelheid van de winkels zorgt ook regelmatig voor leegstand.
- De hoeveelheid persoonlijke dienstverleners (kappers, nagelstudio's, massagesalons, etc.) is hoog en draagt niet bij aan het recreatieve bezoeken van de straat. Als generieke keuze adviseren we om de hoeveelheid persoonlijke dienstverlening in de dwaalmilieus te maximaleren.
- Het aantal passanten is het laagste van de winkelstraten in Deventer.
- De fietstoegankelijkheid heeft meerwaarde, maar zorgt ook voor onveilige/rommelige situaties (overlast fietsparkeren).
- Meer en meer is de praktijk dat de leegstand wordt ingevuld met niet-legale bewoning op de begane grond. Tot nu toe wordt hier beperkt op gehandhaafd. Dit maakt dat steeds meer etalages verworden tot (stille) woongevels, met beperkte kwaliteit en geen aantrekkelijkheid voor bezoekers.



Woongevel



Lange, rechte en stenige straat



Leegstand

Kansen en inzetbare instrumenten

(zie toolkit voor een nadere specificatie)

1 - De Nieuwstraat heeft unieke kwaliteiten. De historie en de combinatie van vertrouwde ondernemers, oude ambachten en verrassende concepten kunnen nieuwe doelgroepen aantrekken: inwoners (zeker voor de jonge en/of creatieve stedeling), toeristen en ondernemers/talenten met eenzelfde DNA.



Identiteit

De identiteit van de Nieuwstraat met ateliers, ambachtslieden en winkels met een niet-alledaags concept moet zichtbaarder worden. Via een identiteitsprogramma wordt de identiteit van de Nieuwstraat vastgesteld en kan bekeken worden hoe dit samenwerking in ondernemerschap, in het straatbeeld, in activiteiten, in marketing en in de entrees naar de straat doorvertaald kan worden.

2 - Het lange, eentonige karakter van de Nieuwstraat doorbreken en de fysieke attractiewaarde vergroten.



Terras op hoeklocatie(s)

Primair blijft de Nieuwstraat een winkelstraat. Terrassen kunnen de attractiewaarde vergroten. Kleinschalige terrassen kunnen bijvoorbeeld worden gerealiseerd op hoeklocaties, zoals Nieuwstraat-Stromarkt-Engestraat en de hoeklocaties Nieuwstraat-Tibbensteeg en Nieuwstraat-Houtstraat.

Geveltuinen / gevelgroen

Het toevoegen van groen gaat helpen om de attractiewaarde van de Nieuwstraat te vergroten. De straat is relatief smal, waardoor gevelperkjes/gevelgroen de meest realistische oplossing lijkt.



Fietsparkeren in de straat

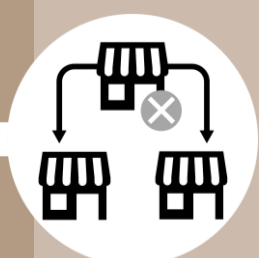
Om het straatbeeld rustiger te maken worden waar mogelijk voorzieningen geplaatst waar fietsen moeten worden neergezet. De service van huidige mobiele fietsparkeervoorzieningen wordt voortgezet.

Straatmeubilair

Het toevoegen van bankjes en prullenbakken gaat helpen om de verblijfskwaliteit van de Nieuwstraat te vergroten.



3 - Het aanbod afstemmen op de doelgroep.



Brancheringsbeleid

Ateliers, ambachtslieden en winkels met een niet-alledaags concept passen straks uitstekend in deze straat. Om dit profiel te versterken, betekent dat dat bij invullingen, in overleg tussen eigenaar, het collectief aan winkeliers in de straat en een makelaar gestreefd moet worden naar concepten die aansluiten bij dit beeld.

4 - De uitstraling en het gebruik als winkelstraat moet behouden blijven met het oog op de groei van Deventer en het belang van een straat als de Nieuwstraat in het totale aanbod.



Beleid wonen in de plint

Wonen direct achter de gevel wordt niet meer gedoogd. Hier dient op gehandhaafd te worden.

Beleid wonen achter winkels

Op veel plekken in de Nieuwstraat zijn relatief diepe panden aanwezig. De achterzijde van de panden zou in de toekomst benut kunnen worden als woonplek, idealiter in een woon-/werkcombinatie, met bijv. een atelier of (openbaar) toegankelijke werkplaats. Het advies is om het wonen achter de winkel in de Nieuwstraat mogelijk te maken en te stimuleren.



Vastgoedcoöperatie

Indien pandeigenaren onvoldoende willen meewerken aan het wonen achter de winkel onderzoeken of er een coöperatieve samenwerkingsvorm geïnitieerd kan worden om dit beleid uit te voeren. Waarbij de vastgoedcoöperatie panden aankoopt, beheert en volgens een bepaalde filosofie verhuurt, met daarin aandacht voor aanvullende, onderscheidende concepten.

Binnenstadsmakelaar

De inzet van een binnenstadsmakelaar gaat helpen om het proces rondom het gebruik van de Nieuwstraat als winkelstraat te versnellen.



Positionering Stadspoortgarage

De Stadspoortgarage is minder in trek als startpunt van een binnenstadsbezoek. De garage is van groot belang voor de passantenstroom in de Nieuwstraat. Zowel om het parkeren beter te verspreiden over de stad als voor het verbeteren van het perspectief van de Nieuwstraat, is het belangrijk dat de Stadspoortgarage beter onder de aandacht wordt gebracht. Dit bijvoorbeeld via verwijzingen, marketing of aantrekkelijkere tarieven.

5 - De Nieuwstraat zit aan de rand van het Noorderbergkwartier; een gebied met veel kwaliteiten waar bezoekers graag komen. Een verbinding versterkt het gebied.



Verbindingen tussen gebieden

Het is de moeite waard om te verkennen of de verbinding tussen de Nieuwstraat en het Noorderbergkwartier versterkt kan worden, bijvoorbeeld via of ter hoogte van de Tibbensteeg.

Overig



Reclamebeleid buitenruimte

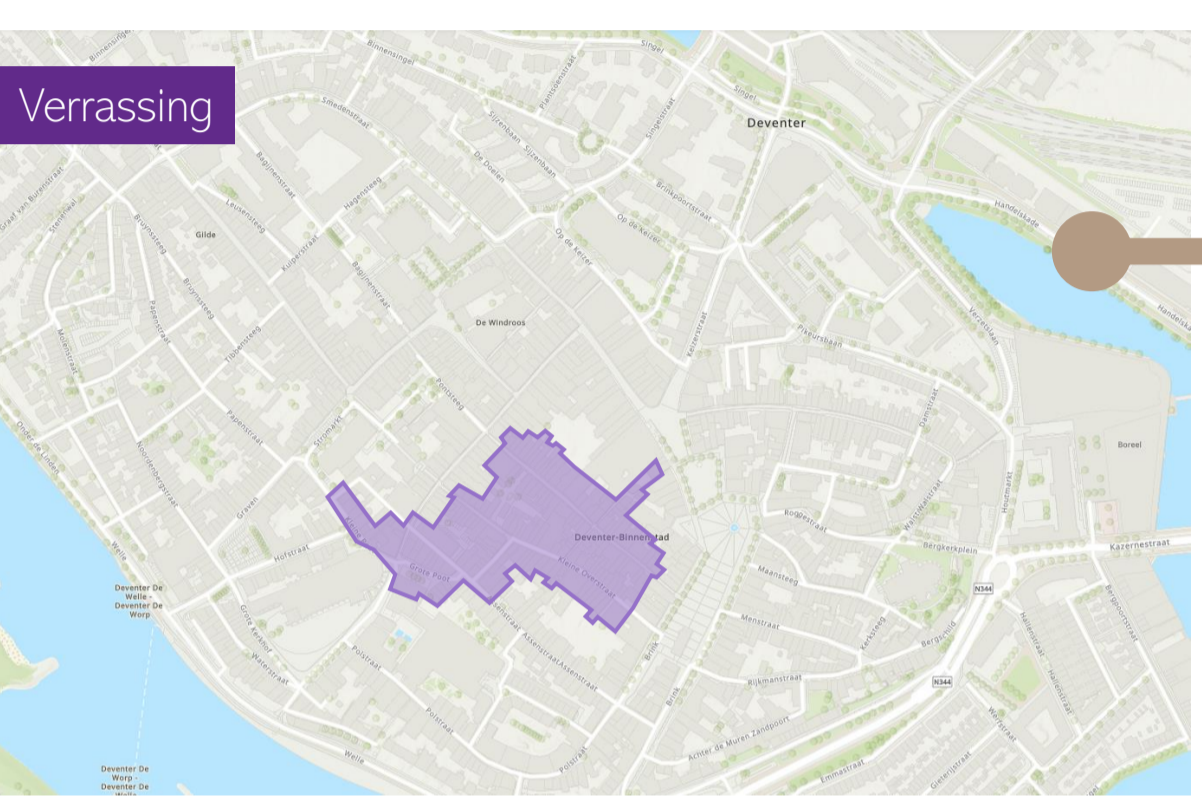
De beperkte hoeveelheid passanten biedt ruimte voor een ruimere hoeveelheid uitstallingen dan in het kernwinkelgebied. Kwalitatief goede uitstallingen kunnen de sfeer en identiteit van de straat beperken en bovendien beperken ze de fietssnelheid.



Grote Overstraat, Kleine Overstraat, Korte Assenstraat, Spijkerboorsteeg, Grote Poot, Kleine Poot, Treurnietsgang, Vleeshouwerstraat

Overstraten e.o.

Verrassing



Aanbod

Groep	m ² WVO	VKP
Mode & Luxe	2.758	29
Horeca	2.227	26
Diensten	794	16
Detailhandel Ov.	618	10
Vrije Tijd	416	6
In/Om Huis	335	4
Cultuur & Ontspanning	315	3
Dagelijks	274	4
<i>Totale aanbod</i>	<i>7.737</i>	<i>98</i>
Woningen begane grond	(Redelijk) veel	

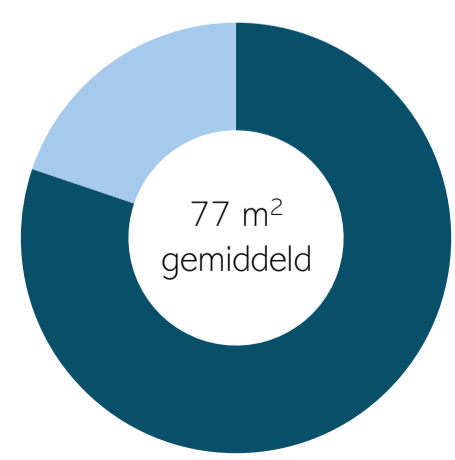
Leegstand

Type leegstand	m ² WVO	VKP
Aanvangsleegstand	223	4
Langdurige leegstand	80	2
Structurele leegstand	44	1
Verbouw	50	1
<i>Totale leegstand</i>	<i>397</i>	<i>8</i>

Pandgrootte (m² WVO)

- 1-100
- 101-500
- > 500

80% van de panden is kleiner dan 100 m² WVO.



4,9% Leegstandspercentage o.b.v. WVO

7,5% Leegstandspercentage o.b.v. VKP



Identiteit en kwaliteit

- Onder het gebied 'Overstraten' vallen de Kleine en Grote Overstraat en de tussenliggende stegen: Spijkerboorsteeg en Treurnietsgang. Ook de Vleeshouwerstraat en Korte Assenstraat zien we als onderdeel van dit gebied.
- De straten liggen enigszins verscholen tussen de drukke passantengebieden Lange Bisschopsstraat, Brink en Grote Poot/Grote Kerkhof. Samen vormen de straten een verrassend en onderscheidend 'dwaalmilieu', waar je je in een volledig andere wereld waant dan op de pleinen of in de drukke winkelstraten. Voor toeristen zijn de Overstraten vaak een aangename verrassing bij hun bezoek aan Deventer. De straten dragen sterk bij aan het DNA van Deventer als aantrekkelijke bestemming voor een city trip.
- De Grote Poot en Kleine Poot hebben een eigen identiteit, met de nadruk op onderscheidende horeca, maar maken wel onderdeel uit van dit gebiedsprofiel.
- De aanwezige steegjes en poortjes versterken het 'dwaalelement' nog verder.
- De Overstraten zijn relatief smalle straten met hoge, karakteristieke gevels, die het geheel een intieme sfeer geven.
- De straten zitten vol met zelfstandig ondernemerschap met een erg onderscheidend aanbod. Hier kom je voor gespecialiseerde winkels, cadeauartikelen en producten van over de hele wereld. Origineel, handgemaakt, duurzaam, bewust en verrassend zijn enkele kenmerken die op het assortiment van veel winkels in de Overstraten van toepassing zijn. De straat kent een mix van detailhandel, dag- en avondhoreca. Ook is er relatief veel dienstverlening aanwezig, zowel op gebied van vervaardiging (ambacht) als persoonlijke dienstverlening (kappers e.d.). Als generieke keuze adviseren we om de hoeveelheid persoonlijke dienstverlening in de dwaalmilieus te maximaleren.
- De eigen, intieme sfeer wordt versterkt door de aankleding op straat, met originele uitstallingen, her en der groen (gevelgroen en plantenbakken) en hangende versieringen boven de straat.
- De aanwezige zelfstandige ondernemers zijn trots op de straat en voelen zich betrokken. De saamhorigheid is hoog.

Aandachtspunten

- De kwaliteit van de Overstraten verschilt helaas sterk. Sterke stukken worden afgewisseld met zwakkere locaties, waar leegstand of achterkanten aanwezig zijn, inclusief de bijbehorende verrommeling (zoals fietsparkeren en zwerfvuil).
- Vooral de entrees van de Overstraten zijn minder sterk en minder uitnodigend, zowel door leegstand als door het gebrek aan goede zichtlijnen. De straten liggen enigszins verstopt, met name aan de Brinkzijde: je ziet vanaf de Brink niet goed wat voor een interessant gebied vlakbij aanwezig is. De oude bibliotheek is, in haar huidige staat, geen aantrekkelijke entree voor de Kleine Overstraat en ook het begin van de Grote Overstraat biedt geen verleiding richting de consument. Er wordt momenteel gewerkt aan een nadere invulling met museum en wonen. Dit zal de uitstraling naar verwachting versterken.

- Dit is naar verwachting één van de redenen dat het aantal passanten in de Overstraten niet heel hoog is, zeker niet in vergelijking met de omliggende Brink en Lange B / Korte B.
- Hoewel de objectieve leegstand niet heel groot is, leidt de optelsom van 'panden in verbouw', achterkanten en leegstanden op diverse plekken tot een voor de consument onaantrekkelijk beeld.
- Het aanwezige detailhandelsaanbod is verrassend, maar beperkt zich veelal tot recreatief winkelen. Er is bijvoorbeeld weinig tot geen dagelijks aanbod te vinden, waardoor de groeiende populatie van inwoners van de binnenstad/centrumschil minder vaak haar weg zal vinden naar de Overstraten.
- Het aantrekkelijke aanbod van zelfstandige ondernemers is ondanks haar kwaliteit kwetsbaar: een deel van de ondernemers kan slechts een beperkte huur opbrengen die niet altijd marktconform is. Zolang vastgoedeigenaren genoeg nemen met deze huurniveaus is dit een stabiele situatie; wanneer eigenaren om welke reden dan ook voor meer huuroptimalisatie kiezen, zal een aantal ondernemers naar verwachting in de problemen komen. Daarnaast is er sprake van enige vergrijzing onder de aanwezige ondernemers.
- Niet alle plekken van de Overstraten geven buiten winkeltijden een voldoende gevoel van veiligheid. Met name de Treurnietgang wordt als slecht verlicht ervaren.



Pand in verbouw



Oude bibliotheek



Verrommeling

Kansen en inzetbare instrumenten

(zie toolkit voor een nadere specificatie)

De huidige kwaliteit van de Overstraten en omliggende straten, inclusief Grote Poot/Kleine Poot is ontegenzeggelijk hoog. Deze kwaliteit staat echter op sommige plekken onder druk. Om te bewerkstelligen dat de straat ook in de toekomst een onderscheidend gebied blijft, is het zaak te investeren in de relatief zwakkere punten van het gebied.

1 - De Overstraten zijn gebaat bij zelfstandig ondernemerschap. Nieuwe zelfstandige ondernemers zijn niet altijd op de hoogte van (in de toekomst) vrijkomende panden. Het verdient aanbeveling dat er tussen de lokale ondernemers, makelaars, SDBM en eventueel gemeente actief gecommuniceerd wordt over leegkomende en/of beschikbaar komende panden, zodat kansrijke matches tot stand komen.



Binnenstadsmakelaar

De inzet van een binnenstadsmakelaar gaat helpen om relaties te leggen en verbindingen te maken tussen eigenaren, formules, concepten, broedplaatsen, verplaatsingen en andere partijen die een rol kunnen spelen om de kwaliteit van de Overstraten te verbeteren.

2 - Het is zaak te investeren in het aantrekkelijker maken van de entrees van het Overstraten-gebied. De belangrijkste aandachtspunten liggen aan de zijde van de Brink. De herontwikkeling van de oude bibliotheek zal op dit gebied een forse impuls betekenen. Daarnaast kan op andere manieren de verwijzing vanaf de Brink naar de Overstraten worden gerealiseerd (en omgekeerd).



Routing en navigatie

Het aanbrengen van fysieke inrichtingselementen zoals borden, aangeklede entrees bijvoorbeeld met overspanningen (een poortje) of het creëren van muurkunst of een welkomstpaneel. Bestrating kan de bezoekers eventueel ook helpen bij de navigatie

3 - De Overstraten ogen in bepaalde delen wat verloederd. Dit komt de uitstraling van het gebied niet ten goede.



Gevelverbetering

Het toepassen van gevelverbetering aan delen van de Overstraten. Specifieke aandacht gaat daarbij uit naar het midden van de Grote Oversraat (achterzijde van de H&M aan de Brink). Bijvoorbeeld via kwalitatief hoogwaardige muurschilderingen, panelen of andere aankleding aan de achterzijde van diverse panden.

4 - Het profiel van de straat leent zich niet voor het toevoegen van veel groen op straat of straatmeubilair. De aanwezige uitstallingen dragen bij aan de sfeer; hier moet voldoende ruimte voor blijven. De straten zouden hun onderscheidend karakter en sfeer nog verder kunnen versterken door verder te vergroenen langs de gevels.



Geveltuinen / gevelgroen

Het toepassen van gevelgroen en overhangend groen gaat helpen om het onderscheidende karakter te versterken.

5 - De Overstraten hebben een zeer uniek karakter, eigentijds aanbod en bijzondere kwaliteiten. Daarmee hebben deze straten een eigen identiteit. In algemene zin kan dit onderscheidende karakter nog beter benut en benoemd worden.



Identiteit

Via een identiteitsprogramma wordt de identiteit van de Overstraten vastgesteld en kijken we hoe dit samenwerking in ondernemerschap, in het straatbeeld, in activiteiten, in marketing en in de entrees naar de straat doorvertaald kan worden.

6 - Hoewel het huidige aanbod aan detailhandel in zekere zin kwetsbaar is, is het van vitaal belang voor de Overstraten. Op verschillende plaatsen is echter ook in toenemende mate sprake van bewoning, zowel op de plint als boven de winkel. Enige mate van wonen doet geen afbreuk aan de straat, maar een verdere uitbreiding van het wonen is op dit moment ongewenst



Vastgoed coöperatie

Onderzoeken of er een coöperatieve samenwerkingsvorm geïnitieerd kan worden om de karakteristiek en kwaliteit van de Overstraten, met aandacht voor het zelfstandig ondernemerschap, op termijn te borgen. Grondgedacht is dat de vastgoed coöperatie panden aankoopt, beheert en volgens een bepaalde filosofie verhuurt, met daarin aandacht voor aanvullende, onderscheidende concepten. Een dergelijk concept bestaat in Deventer al in de vorm van de NV Bergkwartier.

Beleid wonen boven winkels

Wonen boven winkels is waar mogelijk zeer gewenst om de levendigheid en het gevoel van sociale veiligheid in de avonduren te waarborgen. Onderzoek welke ruimtes ingezet kunnen worden als 'wonen boven winkels'.



7 - Het verhogen van het veiligheidsgevoel kan bereikt worden door op cruciale locaties de verlichting te verbeteren. Het betreft primair de Treurnietsgang.



Straatmeubilair

Toevoegen van verlichting in stijl passend bij het gebied

8 - Het verbeteren van het fietsparkeren in de Overstraten. Nu worden er veel fietsen tegen gevels geplaatst. Het betreft hier m.n. Grote Overstraat, achterkant voormalig V&D pand en Treurnietsgang.



Fietsparkeren in de straat

Toevoegen van voorzieningen om fietsparkeren in de straat te verbeteren.

Deel 4:

Gereedschapskist / Toolkit

In onderstaand document worden de instrumenten uiteengezet die een bijdrage kunnen leveren aan de transformatieopgave in de binnenstad van Deventer. De instrumenten zijn gekoppeld aan de 8 gebiedsprofielen: 'Korte/Lange Bisschopstraat e.o.', 'Bergkwartier en Walstraat', 'Brink en Kop van de Brink', 'Broederenkwartier', 'Grote Kerkhof en Nieuwe Markt', 'De Boreel', 'Nieuwstraat' en 'Overstraten e.o.'. Elk instrument heeft zijn eigen icoon; deze zijn op hun beurt terug te vinden in de gebiedsprofielen.

28-06-2024



Inhoudsopgave



Terras op hoeklocatie	3	Verbindingen tussen gebieden	7
Fietsparkeren in de straat	3	Vastgoedcoöperatie	7
Buurtstalling (HUB) voor fietsparkeren	3	Routing en navigatie	8
Geveltuinen / gevelgroen	4	Looppad horeca	8
Openbaar groen	4	Beleidsinstructie uitvoering terras	8
Straatmeubilair	4	Toezicht en handhaving	8
Gericht reclamebeleid buitenruimte	5	Horecavisie	9
Brancheringsbeleid	5	Commerciële vastgoedontwikkeling	9
Beleid wonen achter winkels	5	Woningbouw vastgoedontwikkeling	9
Beleid wonen boven winkels	6	Beleid fietser te gast	10
Beleid wonen in de plint	6	Gevelverbetering	10
Inzet van een binnenstadsmakelaar	6	Hotel-/overnachtingsvisie	10
Identiteit	7		



1 - Terras op hoeklocatie

Om het lange eentonige karakter van een straat te doorbreken of om deze straat extra in de spotlights te plaatsen gaat het helpen om een horeca gelegenheid met een terras op een hoek(zicht)locatie te realiseren. Hierdoor gaat dit punt van een afstand meer opvallen en dit heeft een aantrekkelijke werking op voorbijgangers.

Het initiatief voor het vestigen van een horecaconcept inclusief terras op een hoeklocatie ligt bij de markt (eigenaar/ondernemer). De gemeente kan faciliteren door op basis van een actuele omgevingsvisie aanvullende mogelijkheden op genoemde locaties te bieden. Ook kan zij, bijvoorbeeld samen met SDBM, actief in gesprek gaan met eigenaren van de betreffende locaties.

Komt terug in gebiedsprofielen:

- Broederenkwartier
- Nieuwstraat



2 - Fietsparkeren in de straat

Voorzieningen in de straat (vakken of rekken) waar fietsen mogen worden gestald. Dit betekent dat er geen fietsen buiten deze voorziening mogen worden geplaatst. Toepassen op plekken in het centrum waar de aanwezigheid van fietsen voor overlast en een onrustig straatbeeld zorgt. Het gaat hier vaak om locaties met blinde gevels (achterkanten, leegstand) of om plekken met veel bezoek (denk aan supermarktlocaties).

Komt terug in gebiedsprofielen:

- A-winkelgebied
- Broederenkwartier
- Nieuwstraat
- Overstraten



3 - Buurtstalling (HUB) voor fietsparkeren

Een aparte overdekte stalling (HUB) waar fietsen kunnen worden gestald, op die plaatsen waar fietsparkeren in de straat niet toegestaan is. Door fietsen inpandig te plaatsen verdwijnen ze uit de openbare ruimte. Zeker wanneer de stallingen bewaakt zijn, bieden ze een extra faciliteit voor bezoekers, zeker met de opkomst van dure elektrische fietsen. Voor bewoners/ondernemers/personeel is het wenselijk eigen (afgesloten) fietsenstallingen te hebben, ook omdat ze daarmee geen plaatsen bezet houden voor bezoekers/klanten.

Komt terug in gebiedsprofiel:

- Brink en Kop van de Brink





4 - Geveltuinen / gevelgroen

In samenspraak met de bewoners de leefomgeving (straat) met meerdere geveltuinen aankleden en opwaarderen waardoor deze mooier, groener en leefbaarder wordt. Bovendien heeft groen een positief effect op de luchtkwaliteit in de stad en voorkomt het plaatsen van fietsen tegen de gevel. Geveltuinen zijn vooral een relevante optie wanneer de straat te smal/druk is voor andere vormen van groen. Betrokkenheid en inzet van bewoners/ondernemers voor onderhoud is een voorwaarde, net als goede samenhang met het Beeldkwaliteitsplan Binnenstad en het functionele gebruik van een straat (zoals bereikbaarheid en bevoorrading).

Komt terug in gebiedsprofielen:

- A-winkelgebied
- Nieuwstraat
- Overstraten



5 - Openbaar groen

De winkelstraat opwaarderen met plantsoenen of boomspiegels waardoor deze mooier, groener, aangener en rustgevender wordt. Vergroening werkt het best in bredere straten met meer ruimte en/of pleinen/kruisingen.

Komt terug in gebiedsprofielen:

- A-winkelgebied
- Broederenkwartier
- De Boreel
- Grote Kerkhof en Nieuwe Markt

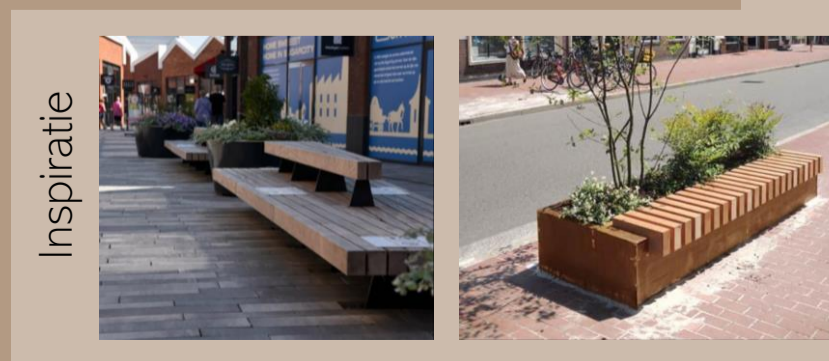


6 - Inrichting: straatmeubilair en kunst

Kwalitatief straatmeubilair (zoals bankjes en afvalbakken) toepassen waarmee de straat gezelliger wordt en betere faciliteiten krijgt. Met de juiste materiaalkeuze kan een sfeer wordt geschept die past bij de identiteit van het gebied. Dit draagt bij aan het verbeteren van de beleving van de openbare ruimte en heeft een positief effect op de verblijfsduur van bezoekers. Ook de inpassing van kunst draagt sterk bij aan uitstraling, karakter en identiteit van een gebied.

Komt terug in gebiedsprofielen:

- Broederenkwartier
- Nieuwstraat
- Overstraten





7 - Gericht reclamebeleid buitenruimte

De wijze waarop de gemeente de ruimtelijke kwaliteit van reclames en uitstallingen reguleert, waarmee de kwaliteit van het straatbeeld kan worden verbeterd. Denk aan criteria rondom stoepborden, vlaggen en banieren. De straten in de binnenstad van Deventer verschillen flink van elkaar in druktebeeld, profiel en identiteit. Dit maakt dat één reclamebeleid voor de gehele binnenstad niet voldoende lijkt: differentiatie is gewenst.

Komt terug in gebiedsprofielen:

- A-winkelgebied
- Nieuwstraat

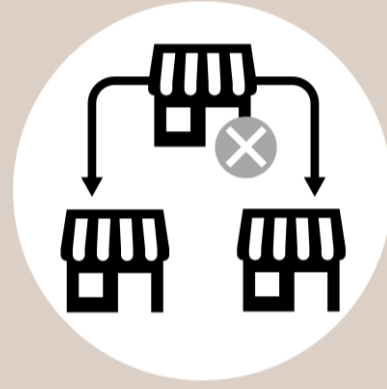


8 - Brancheringsbeleid

Een brancheringsbeleid richt zich erop de samenstelling en eventueel diversiteit en kwaliteit van aanbod te reguleren. Dit om te bewaken dat de kwaliteit van het aanbod en de functie/identiteit van de straat/het gebied op niveau blijft. Een gemeente wordt beperkt in het planologisch implementeren van een brancheringsbeleid vanwege de Europese Dienstenrichtlijn. Voor een deel is branchering dan ook een samenspel tussen gemeente, SDBM en eigenaar. Wel heeft een gemeente de mogelijkheid een onderscheid te maken tussen detailhandel, horeca en dienstverlening en valt er binnen de functie horeca onderscheid te maken tussen verschillende varianten. Binnen een straat kunnen bijvoorbeeld percentages of maximale aantallen aan functies worden toegekend.

Komt terug in gebiedsprofielen:

- A-winkelgebied
- Brink en Kop van de Brink
- Nieuwstraat



9 - Beleid wonen achter winkels

Het toestaan van het wonen achter een winkelpand, door een pand te splitsen of de twee functies te combineren. Enkel indien aan bepaalde criteria kan worden voldaan, is het toegestaan om achter de winkel te wonen. De minimale maatvoering van de resterende winkelruimte verschilt. In de Stadshof wordt een minimale resterende diepte van de winkels aangehouden van 25-30 m² voor de Korte B/Lange B. Hier wordt voor gekozen om een voldoende grote maat en schaal voor de winkels aan deze straten te garanderen. In de dwaalmilieus is dit in veel mindere mate aan de orde. In algemene zin stellen we daarom dat in straten in de dwaalmilieus 50 m² aan winkelruimte (bruto-vloeroppervlak) over moet blijven, om de gebruiksmogelijkheden en verhuurbaarheid te garanderen. Woon-/werkcombinaties worden alleen toegestaan mits de werksituatie een open karakter heeft. Daaronder vallen winkel, horeca, publieksgerichte dienstverlening, atelierruimte en ambachtsruimte.

Komt terug in gebiedsprofielen:

- Broederenkwartier
- Nieuwstraat





10 - Beleid wonen boven winkels

Het toestaan van het wonen boven een winkel, zodat de bovenruimte boven een winkel efficiënter wordt gebruikt en er meer gewoond kan worden in de binnenstad. Een goed leefklimaat en vooral ook een goede ingang/opgang zijn belangrijke voorwaarden, evenals het goed kunnen functioneren van de winkel op de benedenverdieping.

Komt terug in gebiedsprofielen:

- A-winkelgebied
- Broederenkwartier
- Overstraten



11 - Beleid wonen in de plint

In de genoemde gebieden blijven de winkelstraten gehandhaafd als winkelgebied waar de bestemming in de plint hoofdzakelijk winkel of eventueel daghoreca/dienstverlening dient te zijn. Zo blijft het winkelgebied ook de uitstraling van een winkelgebied houden. Wonen in de plint wordt niet toegestaan, tenzij dit nu al het planologisch toegestaan is (zoals in de Walstraat).

Komt terug in gebiedsprofielen:

- Bergkwartier en Walstraat
- Grote Kerkhof en Nieuwe Markt
- Nieuwstraat



12 - Inzet van een binnenstadsmakelaar

Het inzetten van een specialist/aanjager die pro-actief (met inachtneming van het brancheringsbeleid) per gebied verbindingen en relaties legt en zo kijkt hoe het aanbod in verschillende gebieden in de binnenstad kan worden geoptimaliseerd. Het ligt voor de hand dat deze functie een plek krijgt buiten de gemeente, bijvoorbeeld bij SDBM. Het is voor de binnenstadsmakelaar zaak matches te vinden die aansluiten bij de identiteit van het gebied en deze versterken. Het kan hierbij gaan om nieuw ondernemerschap, de toevoeging van maatschappelijke voorzieningen (die traffic genereren), tijdelijk ondernemerschap (pop-ups), camouflage van leegstand, werkplekken en broedplaatsen, verplaatsingen, nieuwe samenwerkingsvormen enz.

Komt terug in gebiedsprofielen:

- A-winkelgebied
- De Boreel
- Grote Kerkhof en Nieuwe Markt
- Nieuwstraat
- Overstraten



13 - Identiteit

De identiteit van het gebied met de aanwezige bedrijven, instellingen en bewoners vaststellen. Op basis hiervan een marketingprofiel en communicatieplan uitwerken. Dit profiel zowel op straat (o.a. bij entrees) als online zichtbaar maken. Bepalen welke activiteiten kunnen bijdragen om deze identiteit te versterken. In veel deelgebieden is het aanwezige erfgoed een sterke drager van de identiteit.

Komt terug in gebiedsprofielen:

- Broederenkwartier
- Grote Kerkhof en Nieuwe Markt
- Nieuwstraat
- Overstraten



14 - Verbindingen tussen gebieden

Verbindingen (zowel fysiek als qua identiteit/marketing) tussen winkelstraten en omliggende zones, waardoor de gebieden elkaar versterken qua identiteit, uitstraling en functioneren. Winkelstraat en omliggend gebied worden zo meer één geheel. In het creëren van deze verbinding ligt zowel een rol bij de ondernemers in het gebied (onderlinge samenwerking, marketing) als bij de gemeente (creëren fysieke verbinding).

Komt terug in gebiedsprofiel:

- Nieuwstraat
- Broederenkwartier



15 - Vastgoedcoöperatie

Het formeren van een lokale vastgoedcoöperatie die panden aankoopt, beheert en volgens een bepaalde filosofie verhuurt, met daarin aandacht voor aanvullende en onderscheidende concepten. Investeerders hebben een relatie met de straat en kiezen voor een beperkt rendement, dat bereikt of wellicht opgehoogd kan worden door het realiseren van wonen achter winkels. Het initiatief voor deze coöperatie dient vooral bij samenwerkende eigenaren te liggen. SDBM zou een aanjager kunnen zijn. Het is logisch als de gemeente wat op afstand blijft, in verband met het risico op vermeende staatssteun.

Komt terug in gebiedsprofielen:

- Nieuwstraat
- Overstraten



16 - Routing en navigatie

De fysieke doorverwijzing binnen het winkelgebied van en naar gebieden en bezienswaardigheden, niet alleen in de vorm van verwijsbordjes, maar ook in de vorm van aantrekkelijke ankerpunten/landmarks (denk aan schilderijen, kunstwerken, terrassen) of digitale middelen. Dit is belangrijk om de bezoeker door de gehele binnenstad te leiden en te voorkomen dat bezoekers slechts een (te) klein deel van de binnenstad ervaren. Routing is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeente, ondernemers en eigenaren.

Komt terug in gebiedsprofielen:

- Brink en Kop van de Brink
- De Boreel
- Overstraten



17 - Looppad horeca

Het aanbrengen van een fysieke afscheiding tussen het gevelterras en het eilandterras door middel van een looppad, waardoor terrassen niet al te groot en dicht worden. Ook versterkt dit looppad het zicht op het aanwezige vastgoed/erfgoed. De gemeente zal hier een beleid op moeten formuleren in overleg met de ondernemers in het gebied.

Komt terug in gebiedsprofiel:

- Brink en Kop van de Brink



18 - Beleidsinstructie uitvoering terras

Actualisering van de beleidslijn uitvoering terras waarin de voorwaarden (normstelling) voor het soort, de uitvoering en de opslag van het terrasmeubilair voor dat gebied zijn uitgewerkt. Hiermee kan de kwaliteit van de uitstraling van het gebied worden bewaakt.

Komt terug in gebiedsprofiel:

- Brink en Kop van de Brink



19 - Toezicht en handhaving

Controle op de naleving van wet- en regelgeving, in dit geval op gebied van openbare orde en veiligheid, en het doen naleven van deze regels. Dit om te voorkomen dat wenselijke functies, zoals nachthoreca, steeds vaker problematisch functioneren, zodanig dat het bedrijfsmodel uitdagender en zelfs onhaalbaar wordt.

Komt terug in gebiedsprofiel:

- Brink en Kop van de Brink



20 - Horecavisie

Een beleidslijn waarin de richtlijnen staan hoe horeca concepten (dag-, nacht- en avondhoreca) zo goed mogelijk een plek kunnen krijgen op de locatie. Met aandacht voor het bedienen van de verschillende doelgroepen (bijv. mensen die als toerist op bezoek zijn, mensen die in de omgeving wonen, maar ook plekken waar het gewoon gezellig moet zijn voor de locals). Waar leuke cafés en goede restaurants zitten, en waar ruimte is voor veel verschillende soorten horeca, ontspanning en evenementen. Deze horecavisie geldt niet alleen als basis voor planologische instrumenten, maar ook als instrument voor eerdergenoemde binnenstadsmakelaar.

Komt terug in gebiedsprofielen:

- Brink en Kop van de Brink
- De Boreel
- Grote Kerkhof en Nieuwe Markt



21 - Commerciële vastgoedontwikkeling en gebiedsontwikkeling

Het (her)ontwikkelen van vastgoed objecten (individueel of gebundeld) in een centrumgebied waarbij hun functie en programma verbeterd wordt. Een voorbeeld is het creëren van commerciële ruimtes die aansluiten bij de (toekomstige) marktvraag (zoals op het Broederenplein). In principe gaat het hier om ontwikkelingen door commerciële ontwikkelaars, maar de gemeente heeft, met name in het voorproces, een aanjagende en inspirerende rol, die later verandert in een toetsende rol.

Komt terug in gebiedsprofielen:

- A-winkelgebied
- Broederenkwartier



22 - Woningbouw vastgoedontwikkeling

Het inzetten op gebiedsontwikkeling binnen de binnenstad om het woonprogramma te intensiveren, al dan niet in combinatie met een commercieel programma. Een voorbeeld is het toevoegen van een woonprogramma op het Broederenplein. In principe gaat het hier om ontwikkelingen door commerciële ontwikkelaars, maar de gemeente heeft, met name in het voorproces, een aanjagende en inspirerende rol, die later verandert in een toetsende rol.

Komt terug in gebiedsprofiel:

- Broederenkwartier



23 - Beleid fietser te gast

Het fietsen in deze gebieden/straten is toegestaan, maar de fietser is wél te gast. Dit betekent dat de fietser zich qua snelheid moet aanpassen en dat voetgangers altijd voorrang hebben. Om dit aan te kondigen worden er borden geplaatst in de straat en/of signing op de weg. Straatmeubilair, uitstallingen en groen dragen ook bij aan het afnemen van fietssnelheid.

Komt terug in gebiedsprofiel:

- Broederenkwartier



24 - Gevelverbetering

Het investeren in een gevel van een pand (met name aan de voorzijde), waardoor deze een betere uitstraling krijgt die de rest van het straatbeeld versterkt. Investeren in een gevel is primair een rol van de eigenaar of eventueel ondernemer; de gemeente kan investeringsbereidheid stimuleren met middelen (gevelsubsidie) of kennis/inspiratie (meedenken over ontwerp).

Komt terug in gebiedsprofielen:

- A-winkelgebied
- Overstraten



25 - Beleidslijn hotel-/overnachting

Een beleidslijn waarin de richtlijnen staan waar en welke soorten overnachtingsconcepten zijn toegestaan in het centrum en wat de voorwaarden hierbij zijn. Een en ander in relatie tot de omgevingsplanregels.

Komt terug in gebiedsprofiel:

- Grote Kerkhof en Nieuwe Markt





Transformatieopgave Binnenstad Deventer

De veranderende functie van de binnenstad van Deventer: meebewegen en sturen

Deel 5: Analyse document

Colofon

Opdrachtgever: Gemeente Deventer
Dhr. R. Schuurman
Projectnummer: 0823.545
Datum: 28-6-2024



Inhoud

1	Inleiding	4
2	Demografie	5
	2.1 Bevolkingsgegevens	5
	2.2 Vergrijzing en ontgroening	6
	2.3 Toerisme	8
3	Analyse binnenstad Deventer	9
	3.1 Structuur binnenstad Deventer	9
	3.2 Totale aanbod	10
	3.2.1 Detailhandelsaanbod	12
	3.2.2 Horeca aanbod	15
	3.2.3 Cultureel aanbod	17
	3.2.4 Diensten aanbod	18
	3.2.5 Maatschappelijk aanbod	19
	3.3 Passantentelling	20
	3.4 Mobiliteitsonderzoek	20
	3.5 Consumentengedrag	21
	3.6 Distributieplanologische analyse	22
4	Perspectief op de toekomst	24
	4.1 Trends	24
	4.2 Ontwikkelingen in Deventer	26
	4.3 Ambities en beleidsdoelstellingen	27
5	Samenvatting	30

Bijlage I - Bronvermelding en voetnoten
Bijlage II - Branchering
Bijlage III - Overzicht leegstand
Bijlage IV - Gespreksverslagen



1 Inleiding

In deel 1 'Opgave en inzichten' is de transformatieopgave van Deventer uitgewerkt. Hoe moet en kan de binnenstad meebewegen met de ontwikkelingen in en om Deventer? Deze vraag wordt vanuit diverse invalshoeken benaderd, bijvoorbeeld door het voeren van gesprekken met diverse stakeholders, maar ook door het analyseren van kwantitatieve en kwalitatieve aspecten van de binnenstad. Dat gebeurt in het voorliggende document ('Deel 5: Analyse document'). Op zowel kwantitatief als kwalitatief niveau wordt bekeken hoe de binnenstad zich ontwikkeld en zich verhoudt ten opzichte van andere plaatsen. Een belangrijk onderdeel van de analyse bestaat uit een uiteenzetting van waar welke functies aanwezig zijn in de binnenstad.

Het voorliggende analyse document dient als ondersteuning voor de gemaakte keuzes en maakt inzichtelijk hoe de binnenstad van Deventer ervoor staat en waar bepaalde inzichten uit voortkomen.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden enkele demografische gegevens uitgelicht, zoals inwonertal, huishoudenssamenstelling, inkomensniveau, de mate van vergrijzing en vergroening, en toerisme. In hoofdstuk 3 volgt een uitgebreide analyse van de binnenstad die begint met de structuur van het gebied en het totale aanbod. In de paragrafen daarna wordt het binnenstadsaanbod opgesplitst en wordt per sector (detailhandel, horeca, cultuur, diensten en maatschappelijk) gekeken naar de ligging en de hoeveelheid (oppervlaktes en aantal panden) van het aanbod. Ook overige zaken die van belang zijn om te kunnen begrijpen hoe de binnenstad functioneert, komen in dit hoofdstuk aan bod. Het gaat dan bijvoorbeeld om passantentellingen, consumentengedrag en een distributieve berekening die de (theoretische) marktruimte laat zien. In hoofdstuk 4 worden enkele relevante trends en ontwikkelingen beschreven en worden de gemeentelijke ambities en beleidsdoelstellingen op een rij gezet. Hoofdstuk 5 sluit af met een zeer beknopte samenvatting van het voorgaande. De bronvermelding en voetnoten en een overzicht van de verschillende groepen, hoofdbranches en branches staan in de bijlage.



2 Demografie

2.1 Bevolkingsgegevens

Inwonertal

Gemeente Deventer telde op 1 januari 2023 102.781 inwoners. Ruim 80% van het aantal inwoners in de gemeente woont in de stad Deventer zelf. De overige 20% woont in één van de omliggende dorpen, zoals Diepenveen (4.960 inwoners), Schalkhaar (5.925 inwoners) en Bathmen (5.865 inwoners).

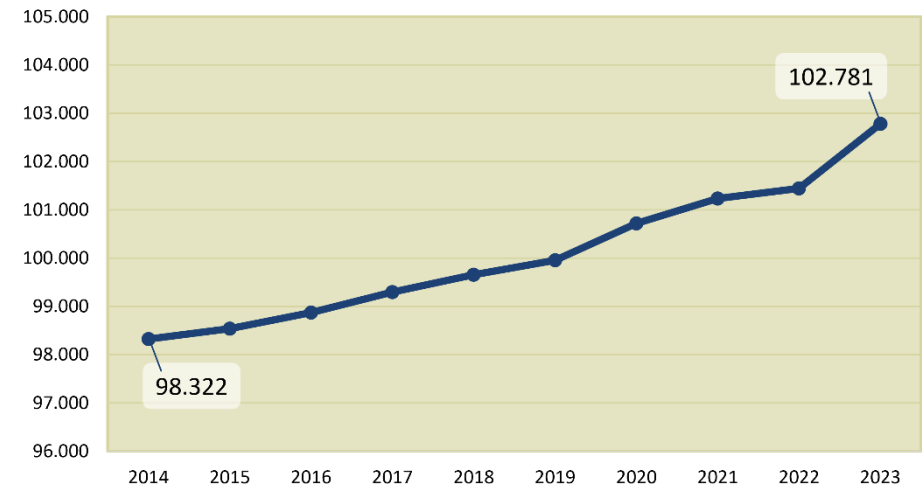
Tabel 2.1: Aantal inwoners per gebied¹

Gemeente Deventer	Aantal inwoners op 01-01-2023 (afgerond)
Deventer	84.005
Diepenveen	4.960
Schalkhaar	5.925
Okkenbroek	310
Lettele	1.710
Bathmen	5.865
<i>Totaal gemeente</i>	<i>102.781</i>

Inwonertal (verleden)

De afgelopen tien jaar is er een (lichte) bevolkingsgroei te zien in de gemeente van gemiddeld 0,5% per jaar. In 2019 passeerde gemeente Deventer de grens van 100.000 inwoners. Tussen 2022 en 2023 nam het aantal inwoners met ruim 1.300 toe, wat neerkomt op een procentuele toename van 1,32%. Dit is de sterkste jaarlijkse groei in aantal inwoners van de afgelopen tien jaar.

Figuur 2.1: Bevolkingsontwikkeling gemeente Deventer afgelopen tien jaar¹



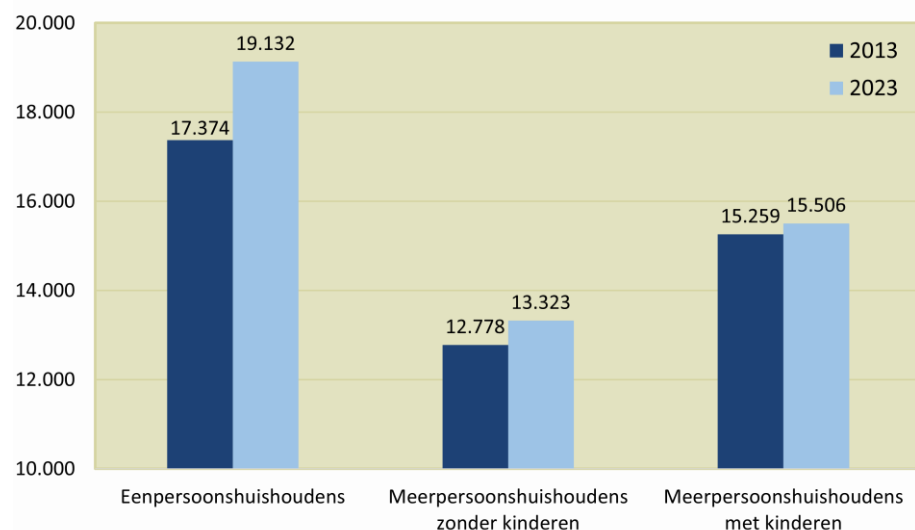
Inwonertal (toekomst)

Gemeente Deventer zet in op een sterke arbeidsmarkt en een jonge bevolking. De jaarlijkse groei van het aantal inwoners zal daarom ook de komende jaren blijven bestaan. Eind 2021 is door de gemeente de ambitie uitgesproken om rond 2035 zo'n 11.000 extra woningen te hebben. Dat betekent een groei van het inwonertal tot circa 120.000-130.000 inwoners. Van de 11.000 extra woningen zijn 7.000 woningen nodig voor de lokale behoefte en 4.000 ten behoeve van de (boven)regionale ambities².

Huishoudenssamenstelling

Gemeente Deventer telt in 2023 bijna 48.000 particuliere huishoudens (één of meer personen die samen een woonruimte bewonen en zichzelf, dus niet-bedrijfsmatig, voorzien in de dagelijkse levensbehoeften)³. Ten opzichte van tien jaar geleden is dat een stijging van 2.550 huishoudens. De stijging is voornamelijk zichtbaar in de groep eenpersoonshuishoudens, waar de stijging bijna 1.800 huishoudens betreft. Bij de meerpersoonshuishoudens met of zonder kinderen gaat het om stijgingen van respectievelijk 247 en 545 huishoudens.

Figuur 2.2: Huishoudenssamenstelling gemeente Deventer³



In de Woonvisie⁴ van 2018 werd de verwachting uitgesproken dat er in 2035 ruim 19.000 alleenstaanden zouden zijn. We zien nu in 2023 dat deze grens al is gepasseerd. Met name het aantal oudere alleenstaanden is aan het toenemen. Ook de komende jaren zal het aantal huishoudens, en zeker de hoeveelheid éénpersoonshuishoudens blijven groeien. Zeker gezien de ambitie om als gemeente te groeien richting de 120.000 inwoners, waarbij een deel van de groei veroorzaakt wordt door de groei van de groepen young professionals en creatieve stedelijken; doelgroepen die relatief vaak een éénpersoonshuishouden vormen.

Inkomensniveau

Het inkomensniveau (gemiddeld besteedbaar inkomen) van de provincie Overijssel ligt met €49.600 onder het Nederlands gemiddelde van €50.900. In de gemeente Deventer is het gemiddeld besteedbaar inkomen nog iets lager, namelijk €47.400. Dit is circa 7% lager dan het Nederlands gemiddelde. Ten opzichte van de omliggende regio is het verschil in inkomen opvallend, zoals te zien is in onderstaande tabel.

Tabel 2.2: Inkomensniveau regio⁵

Gemeente / regio	Gemiddeld besteedbaar inkomen
Deventer	€47.400
Olst-Wijhe	€54.300
Raalte	€53.300
Rijssen-Holten	€58.300
Overijssel	€49.600
Nederland	€50.900

2.2 Vergrijzing en ontgroening

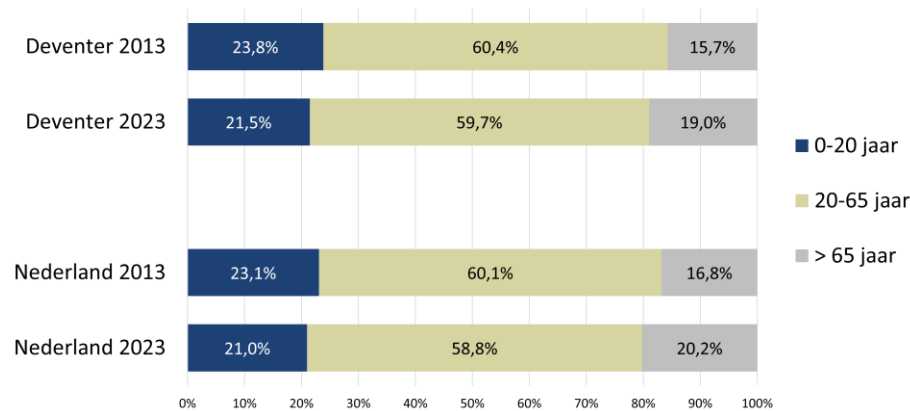
Nederland heeft te maken met zowel vergrijzing als ontgroening. Vergrijzing betekent dat het aandeel ouderen in de bevolking stijgt en ontgroening betekent dat het aandeel jongeren in de bevolking daalt. Deze ontwikkelingen zijn ook in Deventer zichtbaar. Figuur 2.3 laat de leeftijdsopbouw zien in gemeente Deventer en geheel Nederland, verdeeld in de groepen 0 tot 20 jaar, 20 tot 65 jaar en 65 jaar en ouder.

Ten opzichte van tien jaar geleden is het aandeel 0 tot 20-jarigen in Deventer gedaald. De sterkte van de ontgroeningstrend is ongeveer gelijk aan die van Nederland. Ook het aandeel 65-plussers is de afgelopen jaren met ongeveer hetzelfde aantal procentpunten veranderd, namelijk 3,3 punt meer in Deventer en 3,4 punt meer in geheel Nederland. De potentiële beroepsbevolking daalt licht.

Het aantal eenpersoonshuishoudens stijgt relatief snel.

Het aandeel ouderen stijgt, het aantal jongeren daalt.

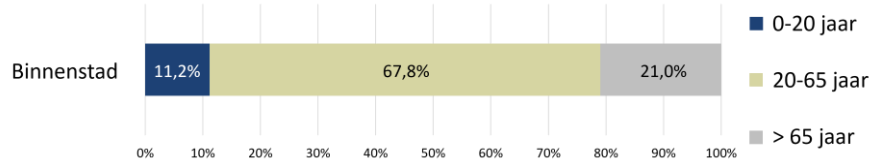
Figuur 2.3: Leeftijdopbouw gemeente Deventer en Nederland¹



Deventer heeft ingezet op het versterken van de arbeidsmarkt en probeert meer jongeren en jongvolwassenen naar de stad te trekken. Deze ontwikkeling kan op termijn enige invloed hebben op de leeftijdsopbouw van de bevolking, maar neemt niet de gehele vergrijzingstrend weg.

De leeftijdsopbouw van alleen de binnenstadsbewoners van Deventer wordt weergegeven in onderstaande figuur. Te zien is dat het aandeel jongeren dat in de binnenstad woont momenteel relatief klein is en het aandeel ouderen iets groter dan in de gehele gemeente. De potentiële beroepsbevolking in de binnenstad is vrij groot.

Figuur 2.4: Leeftijdopbouw binnenstad Deventer



Effecten van demografische ontwikkelingen

Demografische ontwikkelingen zoals bevolkingsgroei en -krimp, huishoudensverdunding en veranderingen in de leeftijdsopbouw van de bevolking (vergrijzing, ontgroening en krimp van de potentiële beroepsbevolking) hebben invloed op het wonen, het werken en de voorzieningen in dorpen en steden. Hiernaast wordt per thema beknopt een overzicht gegeven van de (te verwachten) effecten van de diverse demografische ontwikkelingen.

Wonen

- De bevolkingsgroei en voornamelijk de groei van het aantal huishoudens (hoofdzakelijk door de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens) zorgen ervoor dat er een **uitbreidingsbehoefte bestaat qua woningen**.
- Omdat de groep alleenstaande ouderen in Deventer ook groeit, is er in toenemende mate **vraag naar voor ouderen geschikte woningen**.
- Vergrijzing van de bevolking leidt tot een toenemende **stagnatie op de woningmarkt**, omdat oudere huishoudens minder vaak verhuizen⁷. De mogelijkheden voor gezinnen en andere huishoudens om te verhuizen worden daardoor beperkt.

Werken

- Wanneer de vergrijzing sterker is dan de ontgroening, **daalt de potentiële beroepsbevolking**. Dit is ook zichtbaar in figuur 2.3, waarin we zien dat zowel in Deventer als in geheel Nederland het aandeel 20 tot 65-jarigen (licht) daalt.
- Krimp van de potentiële beroepsbevolking kan leiden tot **toenemende tekorten aan gekwalificeerde werknemers**. Dat is ook nu al zichtbaar in bijvoorbeeld de technische sector en zorgsector.
- De instroom van jongeren kan de uitstroom van ouderen niet genoeg compenseren, waardoor de **krapte op de arbeidsmarkt** (meer vraag naar personeel dan aanbod van personeel) toeneemt. De instroom van jongeren op de arbeidsmarkt blijft vooral achter in de perifere regio's van Nederland, omdat hier de ontgroening sterker aanwezig is door het wegtrekken van jongeren naar grotere steden.

Voorzieningen

- Wanneer de bevolking groeit, groeit over het algemeen het **draagvlak voor voorzieningen**. Demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing en ontgroening kunnen een versterkend, maar ook compenserend effect hebben op de vraag naar bepaalde voorzieningen.
- Vergrijzing zorgt bijvoorbeeld voor **meer draagvlak voor zorgvoorzieningen (van thuiszorg tot ziekenhuizen) en culturele voorzieningen**.
- Ontgroening, daarentegen, zorgt bijvoorbeeld voor **minder draagvlak voor onderwijsvoorzieningen (waardoor scholen inkrimpen), sportvoorzieningen, speeltuinen, horeca, detailhandel** et cetera.
- Hoe groot de effecten zijn en op welke termijn ze zichtbaar worden, hangt af van de mate waarin de populatie vergrijst en ontgroent.

2.3 Toerisme

In 2023 bezochten circa 949.000 mensen de stad Deventer (het gaat hier om Nederlandse bezoekers die niet in de gemeente Deventer wonen). In totaal waren deze bezoekers goed voor ruim 2.500.000 bezoeken (het gaat hierbij om bezoeken voor ontspanning en/of plezier en niet om zakelijke redenen of bezoek aan familie/vrienden). Dat komt neer op een bezoekfrequentie van 2,6⁸. Tabel 2.3 geeft een overzicht van het aantal bezoeken in andere plaatsen rondom Deventer die ook deelnamen aan het onderzoek. De gemiddelde frequentie is wat lager dan in sommige andere steden, zoals Zutphen, Zwolle en Almelo. Dit duidt erop dat het aandeel regiobezoekers (die wat vaker naar een stad komen per jaar) ten opzichte van het aandeel toeristen (die veel minder tot slechts maximaal 1x per jaar komt) wat lager is in Deventer dan in sommige andere steden.

Veel toeristen verkennen Deventer via een stadswandeling, gecombineerd met bezoek aan een museum, horeca en de 'dwaalstraten' zoals de Overstraten en Walstraat. Kernwaarden die mensen het meest passend vinden bij de binnenstad van Deventer zijn o.a. authentiek, gezellig, historisch, levendig, mooie uitstraling en sfeervol⁹.

De historische binnenstad met een divers aanbod aan historische monumenten en gebouwen spreekt bezoekers aan. Veel toeristen verkennen Deventer via een

Tabel 2.3: Aantal bezoeken per plaats (2023)

Plaats	Aantal bezoeken	Aantal bezoekers	Bezoekfrequentie
Almelo	1.332.000	416.000	3,2
Apeldoorn	2.158.000	961.000	2,2
Deventer	2.509.000	949.000	2,6
Harderwijk	1.518.000	595.000	2,6
Zutphen	1.916.000	631.000	3,0
Zwolle	4.004.000	1.324.000	3,0



3 Analyse binnenstad Deventer

In dit hoofdstuk gaan we in op de structuur en het binnenstadsaanbod van Deventer. Daarbij kijken we niet alleen naar de aanwezige detailhandel, maar ook naar de mate van leegstand, het horeca aanbod en het overige aanbod, zoals bijvoorbeeld dienstverleners. We geven het aanbod in de gehele binnenstad weer. De aanbodgegevens zijn afkomstig uit de Retail Database van Locatus¹⁰.

Figuur 3.1: Structuur binnenstad Deventer

3.1 Structuur binnenstad Deventer

De gehele binnenstad van Deventer (inclusief aanloopgebieden) is geografisch afgebakend tussen het water. De binnenstad ligt direct ten noorden van de IJssel en ten zuiden van de Buitengracht.

Belangrijke straten en gebieden binnen de structuur van de binnenstad zijn bijvoorbeeld de Lange Bisschopstraat, de Korte Bisschopstraat, de Brink, het Grote Kerkhof, de Broederenstraat, het Broederenplein, de Engestraat, de Nieuwstraat, de Walstraat, de Boreel en beide Overstraten (Kleine Overstraat en Grote Overstraat). In deze straten en gebieden zijn de meeste functies aanwezig en hier komen de meeste bezoekers.

Het station bevindt zich aan de noordzijde van de binnenstad en ligt op zo'n 5 à 10 minuten loopafstand van de binnenstad.



3.2 Totale aanbod ¹¹

In totaal wordt in de binnenstad van Deventer 86.005 m² ingevuld door detailhandelszaken, horecazaken, dienstverleners en bedrijven in de culturele of ontspanningssector (zie bijlage 2 voor de volledige uitwerking van de verschillende groepen en (hoofd)branches). In totaal staat er 10.088 m² leeg in de binnenstad.

In figuur 3.2 en 3.3 is te zien dat de detailhandel zowel qua aantal meters als qua aantal verkooppunten het grootste aanbod heeft. Met circa 49.000 m² beslaat de detailhandel 51% van het totale aanbod in de binnenstad. Op basis van het aantal verkooppunten is de detailhandel goed voor 45% van het totale aanbod.

Na de detailhandel is de horecasector het grootst qua aantal zaken. De horeca beslaat in totaal 14.377 m² en is verdeeld over 135 zaken. De groepen 'Cultuur & Ontspanning' en 'Diensten' beslaan respectievelijk 16.107 en 6.426 m².

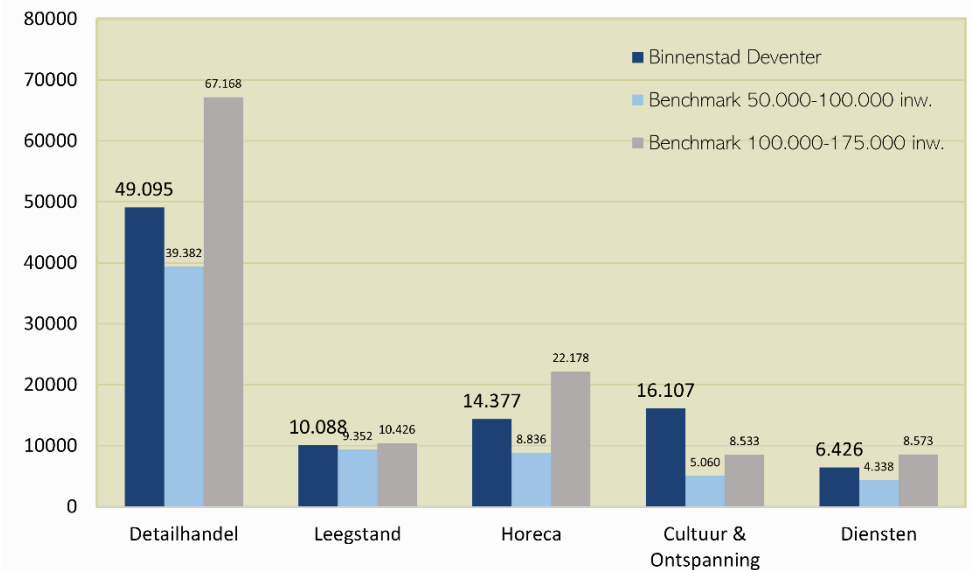
De afgelopen 5 à 6 jaar zijn enkele veranderingen waar te nemen in het totale aanbod. Ten opzichte van 2018 is het aantal detailhandelsmeters met ruim 6.500 m² afgenomen. Daarentegen is het aantal meters in de horeca gestegen met circa 2.500 m². De leegstand is ten opzichte van 2018 nagenoeg op hetzelfde niveau gebleven qua aantal meters.

De figuren hiernaast geven per groep het aanbod in de binnenstad van Deventer weer. Daarbij is ook een benchmark opgenomen, waarin het gemiddelde aanbod in de centrale winkelgebieden van plaatsen met 50.000 tot 100.000 inwoners en van plaatsen met 100.000 tot 175.000 inwoners wordt weergegeven. Omdat Deventer op de grens van 100.000 inwoners ligt, kiezen we ervoor om beide benchmarkgroepen te laten zien ¹².

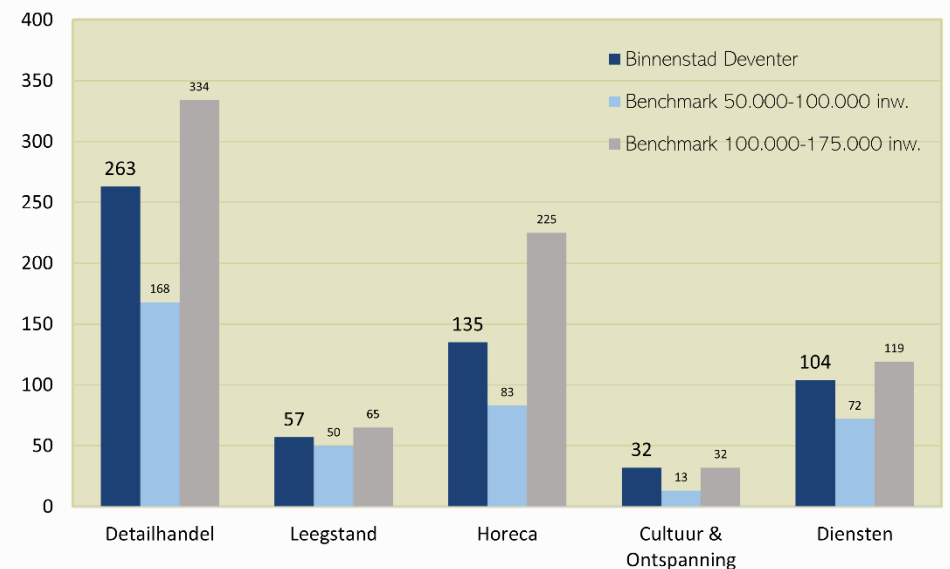
86.005 ingevulde vierkante meters; 10.088 leegstaande vierkante meters.

-6.500 detailhandelsmeters en +2.500 horeca meters t.o.v. 2018

Figuur 3.2: Aanbod binnenstad Deventer, in m²



Figuur 3.3: Aanbod binnenstad Deventer, in aantal (verkoop)punten



Pandgrootte

De panden in de binnenstad van Deventer hebben een gemiddelde oppervlakte van 163 m². Het gaat dan om de panden die in een van de bovenstaande groepen vallen (detailhandel, leegstand, horeca, cultuur & ontspanning of diensten). Het overgrote deel (bijna 400 panden) heeft een oppervlakte van minder dan 100 m². In totaal zijn er 34 panden die groter zijn dan 500 m².

Tabel 3.1: Aantal panden per oppervlakte

Oppervlakte (in m ² WVO)	Aantal panden
0-50	197
51-100	194
101-200	118
201-500	48
501-1.000	20
> 1.000	14
<i>Totaal</i>	<i>591</i>

Gemiddelde pandgrootte per groep

De gemiddelde pandgrootte per groep varieert, zoals te zien is in tabel 3.2. De gemiddelde oppervlakte van de groep 'Cultuur & Ontspanning' is aanzienlijk groter en is te verklaren door de aanwezigheid van grote bedrijven/instellingen, zoals de bioscoop (3.000 m²), de schouwburg (2.400 m²) en de twee bibliotheken (2.100 en 800 m²).

Tabel 3.2: Gemiddelde oppervlakte per groep

Groep	Gemiddelde pandgrootte (in m ² WVO)
Detailhandel	187
Horeca	106
Cultuur & Ontspanning	503
Diensten	62

Vergelijking andere plaatsen

Ook ten opzichte van andere grotere kernen in de regio zijn de detailhandelspanden in Deventer relatief klein. De tabel geeft voor de verschillende groepen binnen de detailhandel een overzicht van de gemiddelde pandgrootte. De panden in Deventer in de groepen 'Mode & Luxe', 'In/Om Huis' en 'Detailhandel Ov.' zijn flink kleiner.

Tabel 3.3: Gemiddelde oppervlakte per groep

Groep	Gemiddelde pandgrootte (in m ² WVO)			
	Apeldoorn	Deventer	Enschede	Zwolle
Dagelijks	148	194	181	122
Mode & Luxe	298	201	327	229
Vrije Tijd	314	244	418	241
In/Om Huis	341	168	214	281
Detailhandel Overig	195	81	149	125

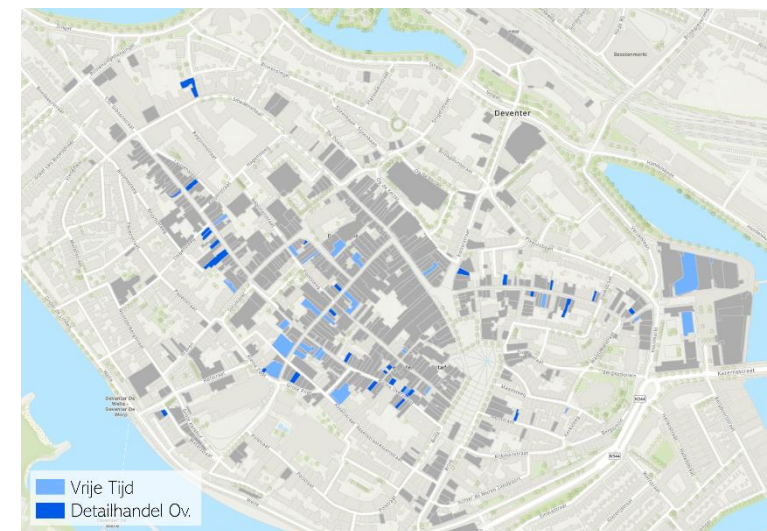
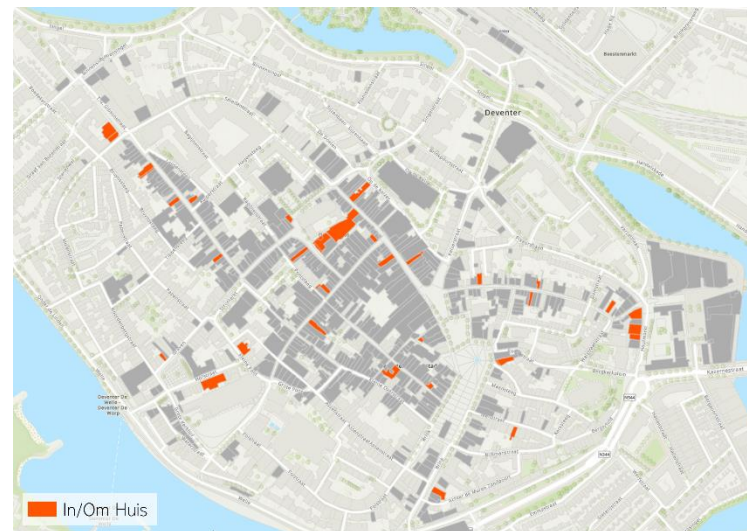
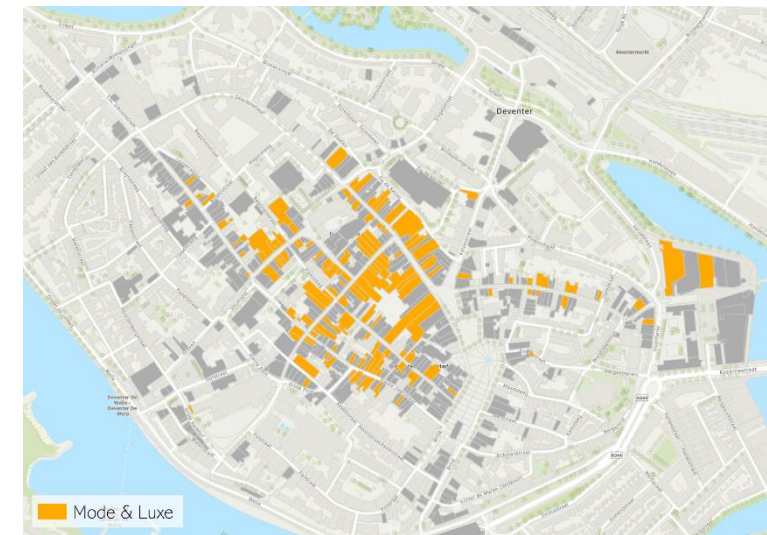
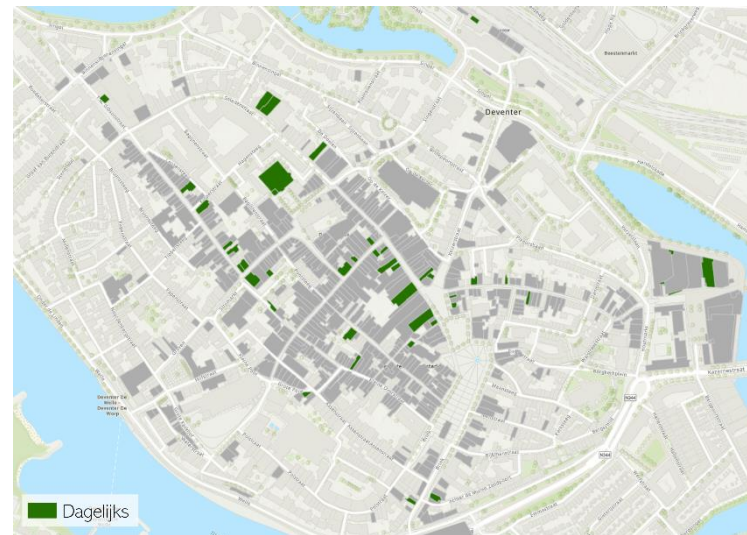
In onderstaande paragrafen gaan we specifiek in op het detailhandelsaanbod, de leegstandssituatie, het horeca aanbod en het culturele en diensten aanbod in de binnenstad van Deventer.



3.2.1 Detailhandelsaanbod

De kaarten geven de ligging van alle detailhandelszaken in de binnenstad van Deventer weer. Locatus maakt onderscheid tussen de groepen 'Dagelijks', 'Mode & Luxe', 'Vrije Tijd', 'In/Om Huis' en 'Detailhandel Overig' (zie ook bijlage 1). In de dagelijkse sector zijn enkele clusters waar te nemen, zoals aan het begin van de Nieuwstraat en aan het begin van de Korte Bisschopstraat/het einde van de Lange Bisschopstraat. Winkels in 'Mode & Luxe' zijn door de gehele binnenstad te vinden en de groep 'In/Om Huis' laat een meer verspreide ligging zien. Rondom het begin van de Lange Bisschopstraat liggen meerdere vrijetijdswinkels in elkaars nabijheid. Overige detailhandel is voor een groot deel in de Kleine Asserstraat en in de Walstraat te vinden.

Het aantal winkels dat geen onderdeel is van een overkoepelende winkelformule en dus als zelfstandig wordt geclassificeerd is zeer groot in Deventer. Ruim 69% van alle winkels in de binnenstad is namelijk geen onderdeel van een formule (182 van de 263 detailhandelszaken). Dit is een zeer hoog percentage, vergeleken met binnensteden van vergelijkbare grootte.

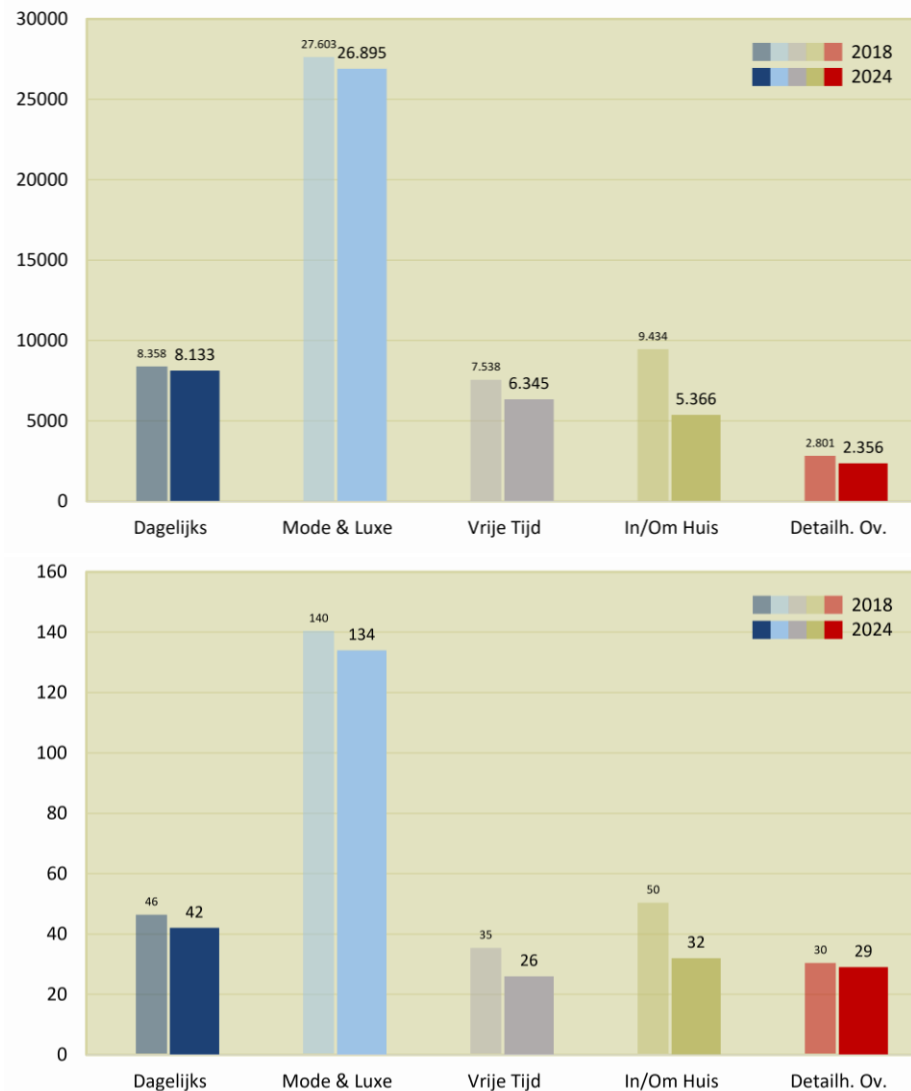


Figuur 3.4: Ligging detailhandelszaken binnenstad Deventer

In totaal heeft de binnenstad van Deventer 49.095 m² winkelvloeroppervlak (WVO) in de detailhandel, verdeeld over 263 verkooppunten (VKP). Uit onderstaande figuren blijkt dat het grootste deel van het detailhandelsaanbod in de groep 'Mode & Luxe' valt, namelijk 55% op basis van het aantal winkelmeters en 51% op basis van het aantal verkooppunten. Het aanbod in de overige groepen ligt tussen de 2.300 en 8.200 m² WVO.

Wat opvalt is dat het aanbod in alle groepen (licht) is afgenomen ten opzichte van 5 à 6 jaar geleden, zowel qua aantal meters als qua aantal verkooppunten.

Figuur 3.5 en 3.6: Detailhandelsaanbod binnenstad Deventer, in m² WVO en VKP



Leegstand

In de binnenstad van Deventer staat circa 10.000 m² leeg. 5 à 6 jaar geleden was dat iets minder, namelijk 9.683 m². Met leegstandspercentages van 10,5% (o.b.v. het aantal meters) en 9,6% (o.b.v. het aantal verkooppunten) is de mate van leegstand redelijk in lijn met wat we in andere hoofdwinkelgebieden zien¹³. Landelijk gezien liggen de leegstandspercentages in dit type winkelgebied op zo'n 12%.

Aan het Boreelplein zijn enkele grote leegstaande panden aanwezig. Wanneer we kijken naar de binnenstad van Deventer, exclusief de Boreel, daalt het leegstandspercentage o.b.v. het aantal meters aanzienlijk. Het gaat dan om 6,2% leegstand. Het leegstandspercentage o.b.v. het aantal verkooppunten blijft op eenzelfde niveau, namelijk 9,1%.

Wat betreft het type leegstand maakt Locatus onderscheid naar drie types¹⁴:

- Frictie- of aanvangsleegstand: korter dan 1 jaar leeg;
- Langdurige leegstand: tussen 1 en 3 jaar leeg;
- Structurele leegstand: langer dan 3 jaar leeg.

Naast deze drie vormen van leegstand is het ook mogelijk dat een pand als leegstaand wordt beschouwd wanneer deze in verbouw is. Tabel 3.4 geeft de verdeling van de types leegstand in de binnenstad van Deventer weer. Bijna de helft van de leegstaande panden staat momenteel korter dan 1 jaar leeg. Daarnaast staan 20 panden langdurig en 9 panden structureel leeg. Dit betekent dat ongeveer de helft van de leegstaande panden al een redelijke tijd leeg staan. Ten opzichte van 2018 staan minder panden leeg, maar de oppervlakte van de panden is groter. Zie bijlage 3 voor een overzicht van de leegstaande panden.

Tabel 3.4: Verdeling leegstand binnenstad Deventer

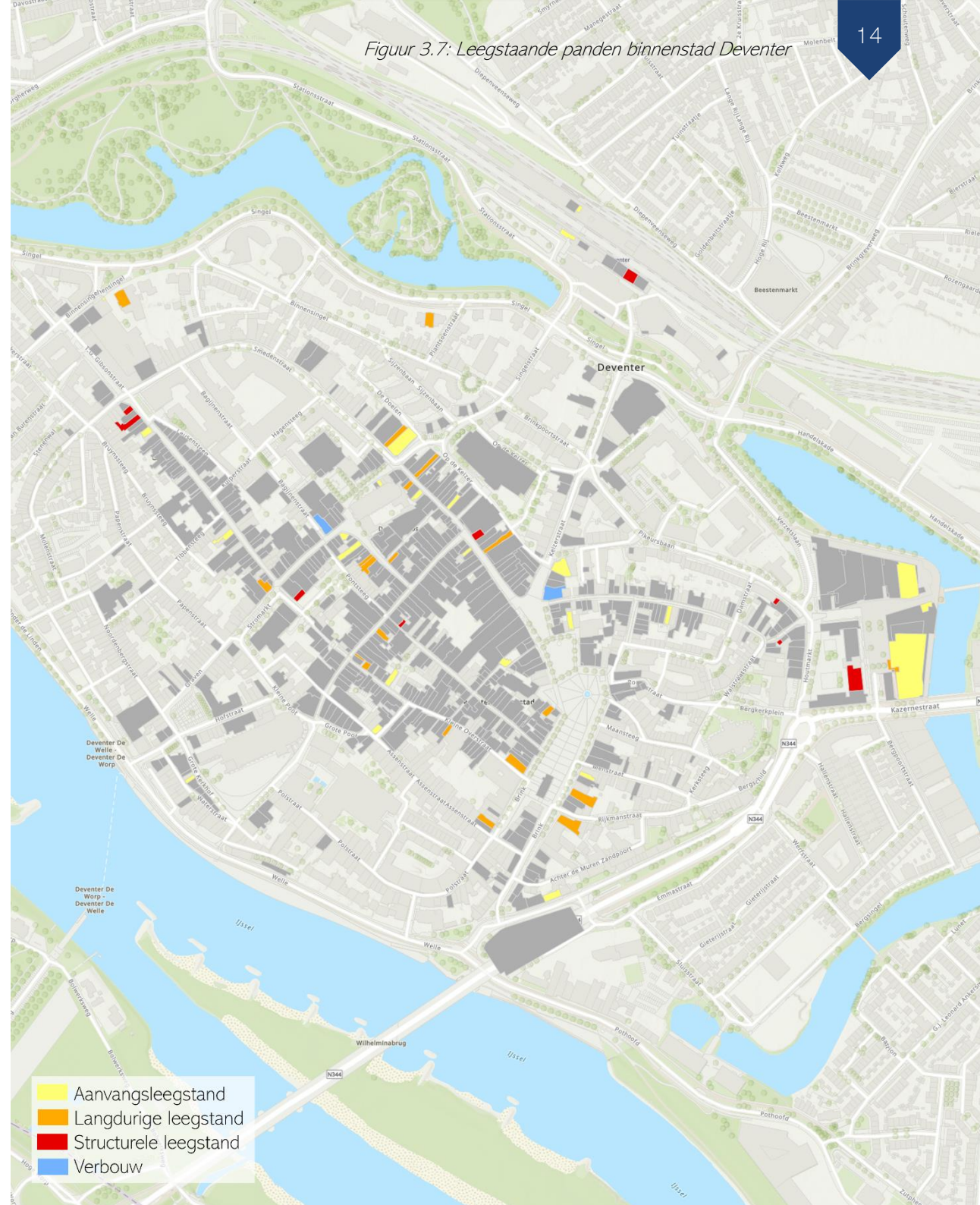
Leegstand	m ² WVO		VKP	
	2018	2024	2018	2024
Frictie- / aanvangsleegstand	3.564	5.389	31	25
Langdurige leegstand	2.150	2.980	19	20
Structurele leegstand	3.969	1.233	16	9
Verbouw	-	486	-	3
<i>Totaal</i>	<i>9.683</i>	<i>10.088</i>	<i>66</i>	<i>57</i>

43 leegstaande panden zijn relatief klein van formaat, namelijk kleiner dan 100 m² WVO. Er zijn slechts 3 leegstaande panden met een oppervlakte van meer dan 500 m² WVO.

Tabel 3.5: Aantal leegstaande panden per oppervlakte

Oppervlakte (in m ² WVO)	Aantal leegstaande panden
0-50	22
51-100	21
101-200	5
201-500	6
501-1.000	1
> 1.000	2
<i>Totaal</i>	<i>57</i>

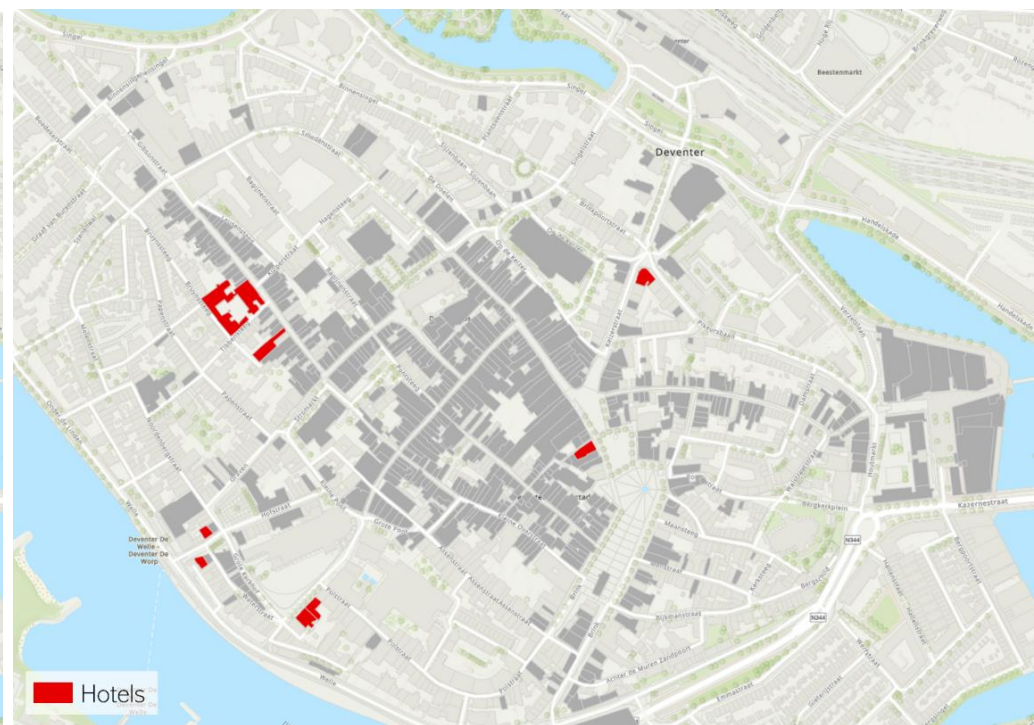
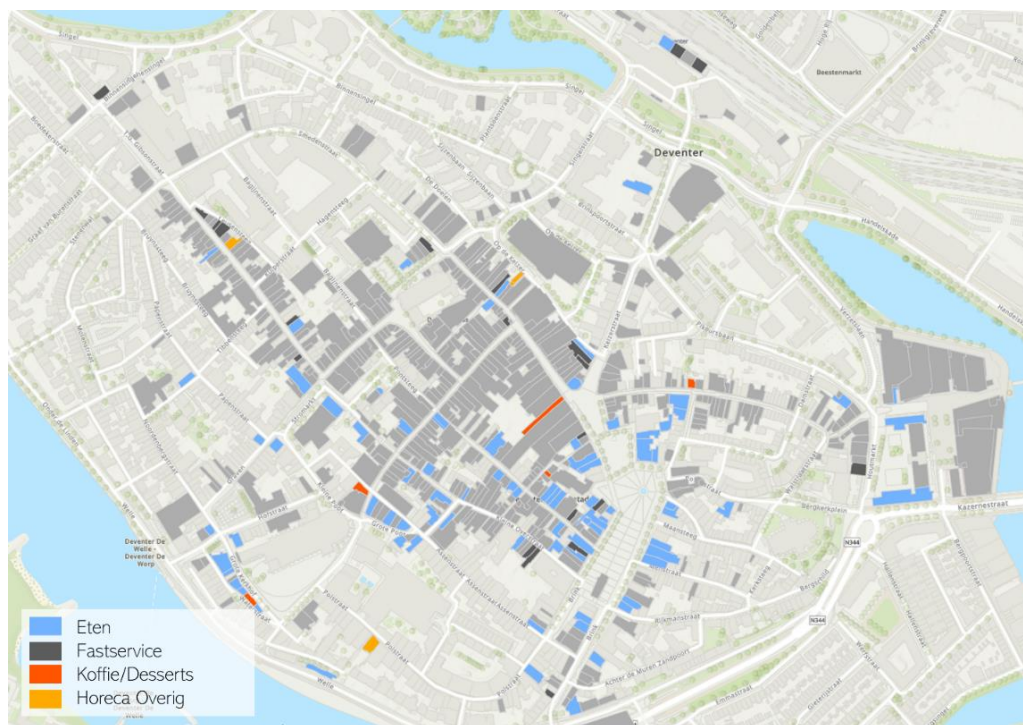
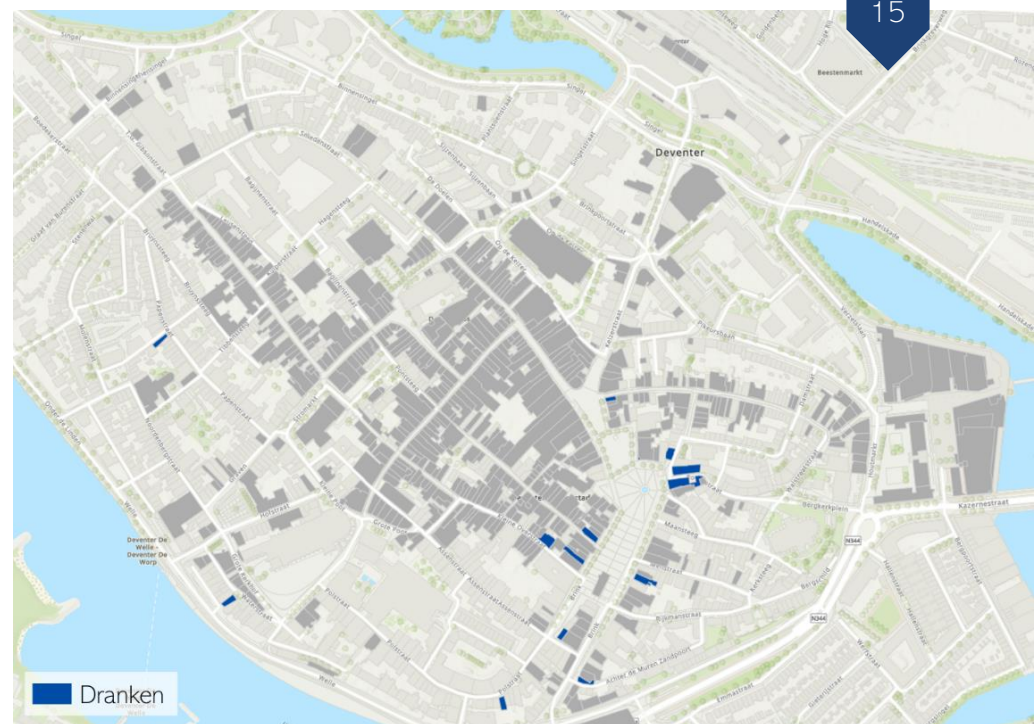
De figuur hiernaast geeft de locatie van de leegstaande panden weer. Geconcentreerde leegstand is onder andere zichtbaar aan het einde van de Nieuwstraat, aan het Boreelplein en in de Broederenstraat.



3.2.2 Horeca aanbod

Naast het detailhandelsaanbod is er ook een ruim horeca aanbod aanwezig in de binnenstad van Deventer. De kaarten geven de ligging van de diverse horecagelegenheden in de binnenstad weer. Locatus maakt onderscheid tussen de branches 'Dranken', 'Eten', 'Fastservice', 'Koffie & Desserts', 'Hotels' en 'Horeca Overig' (zie ook bijlage 1). Hoewel de cafés vooral rondom de Brink zijn gesitueerd, zijn de lunchrooms en (café)-restaurants door de hele binnenstad verspreid. Daarbij zijn wel enkele clusters te herkennen, zoals aan de Brink, de Grote Poot en het Grote Kerkhof. Hotels zijn hoofdzakelijk in de aanloopgebieden te vinden.

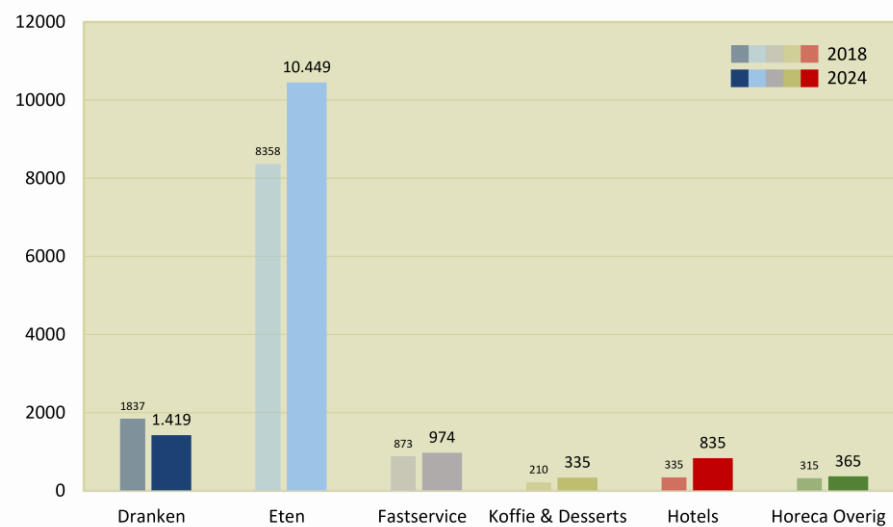
In totaal zijn er 135 horecapunten in de binnenstad. Deze horecapunten zijn samen goed voor 14.377 m². Het overgrote deel van het aantal meters en het aantal verkooppunten is te vinden in de hoofdbranche 'Eten'. De overige hoofdbranches zijn aanzienlijk kleiner, zoals te zien is in de figuren op de volgende pagina.



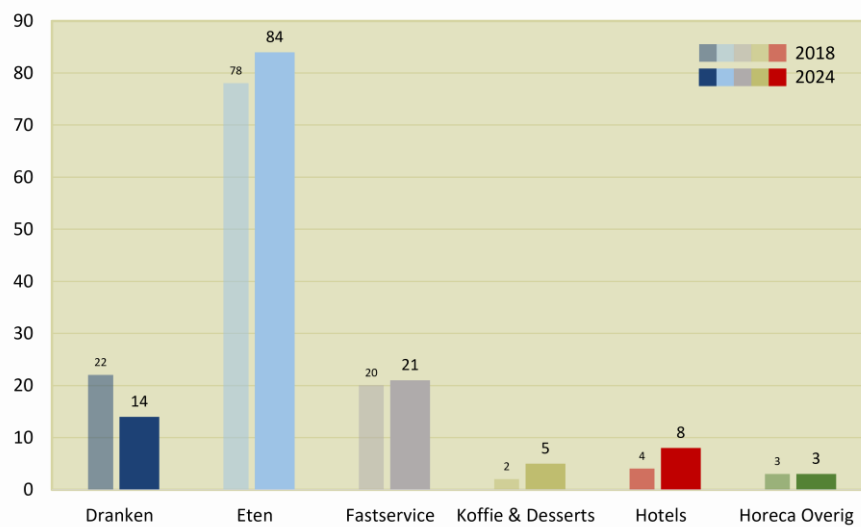
Figuur 3.8: Ligging horecagelegenheden binnenstad Deventer

Wat opvalt is dat het aanbod in bijna alle branches (licht) is toegenomen ten opzichte van 5 à 6 jaar geleden. Voornamelijk in de groep 'Eten' is een toename te zien. Hoewel het aantal lunchrooms de afgelopen jaren met 5 afnam, steeg het aantal restaurants met 11. Enkel de branche 'Dranken' laat een afname van het aantal zaken zien.

Figuur 3.9: Horeca aanbod binnenstad Deventer, in m² oppervlak



Figuur 3.10: Horeca aanbod binnenstad Deventer, in aantal VKP



3.2.3 Cultureel aanbod

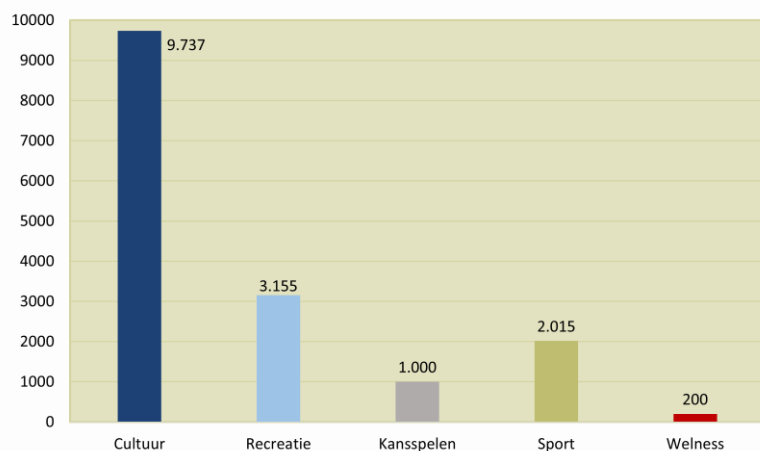
Het aanbod in de binnenstad van Deventer bevat niet alleen detailhandel en horeca, maar er zijn diverse andere functies te bedenken die zich ook huisvesten in de binnenstad, waaronder bedrijven/instellingen in de groep 'Cultuur & Ontspanning'.

In de groep 'Cultuur & Ontspanning' gaat het om 32 bedrijven/instellingen die een totale oppervlakte van circa 16.000 m² hebben. Bedrijven/instellingen die binnen deze groep vallen, zijn bijvoorbeeld:

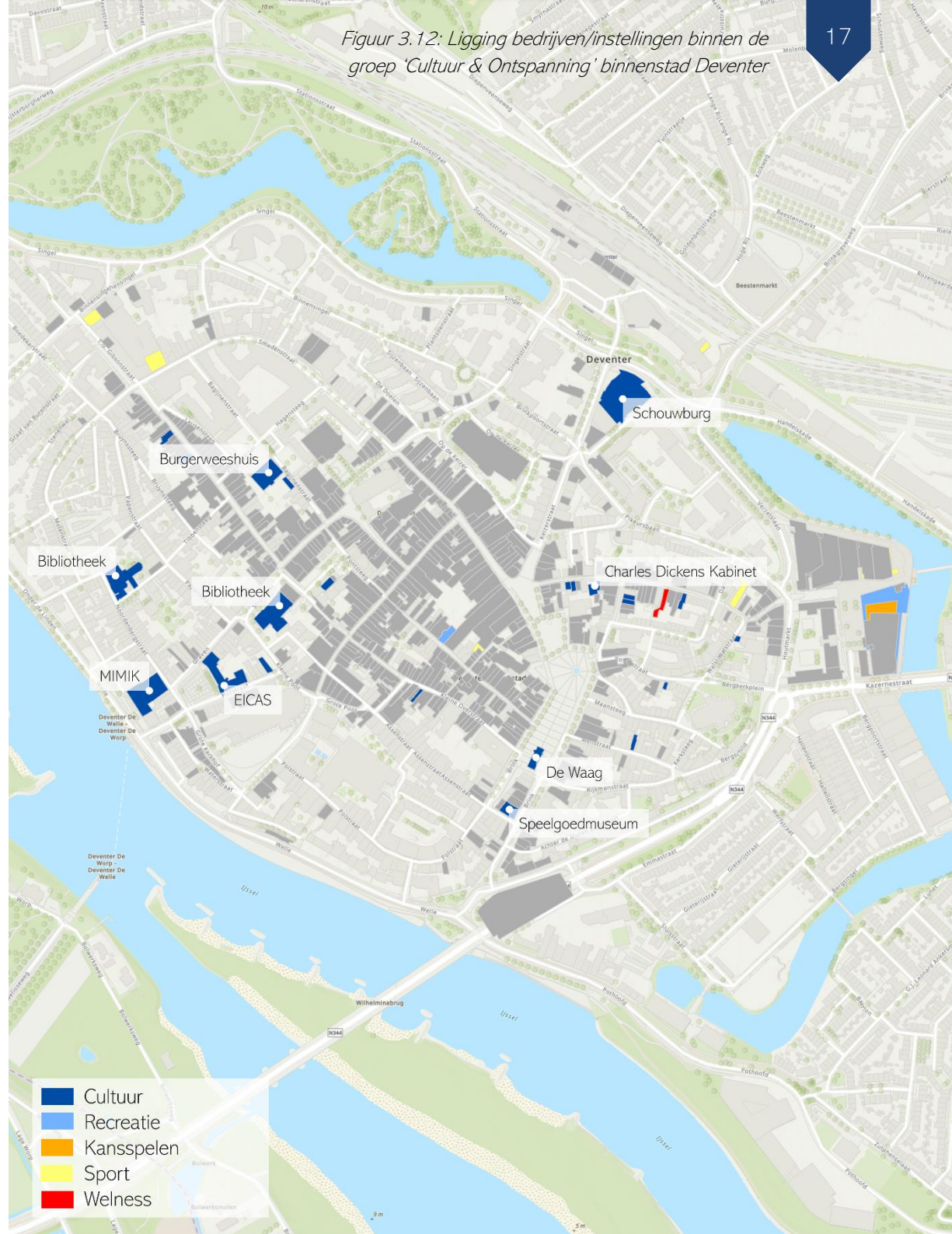
- de Deventer Schouwburg;
- het poppodium Burgerweeshuis;
- de musea (o.a. De Waag en Speelgoedmuseum);
- de bibliotheken;
- de bioscoop;
- de galerieën;
- de fitnesscentra;
- het casino.

Onderstaande figuur geeft het aantal meters per hoofdbranche weer en de kaart laat de ligging van de diverse bedrijven en instellingen in de groep 'Cultuur & Ontspanning' zien. Aan de randen van de binnenstad zijn enkele sportscholen aanwezig, in de Walstraat/Golstraat zijn meerdere galerieën te vinden en ten noorden van de Lebuinuskerk zijn meerdere culturele voorzieningen, zoals een bibliotheek en museum.

Figuur 3.11: Cultuur & Ontspanning binnenstad Deventer, in m² oppervlakte



Figuur 3.12: Ligging bedrijven/instellingen binnen de groep 'Cultuur & Ontspanning' binnenstad Deventer



Figuur 3.14: Ligging dienstverleners binnenstad Deventer

3.2.4 Diensten aanbod

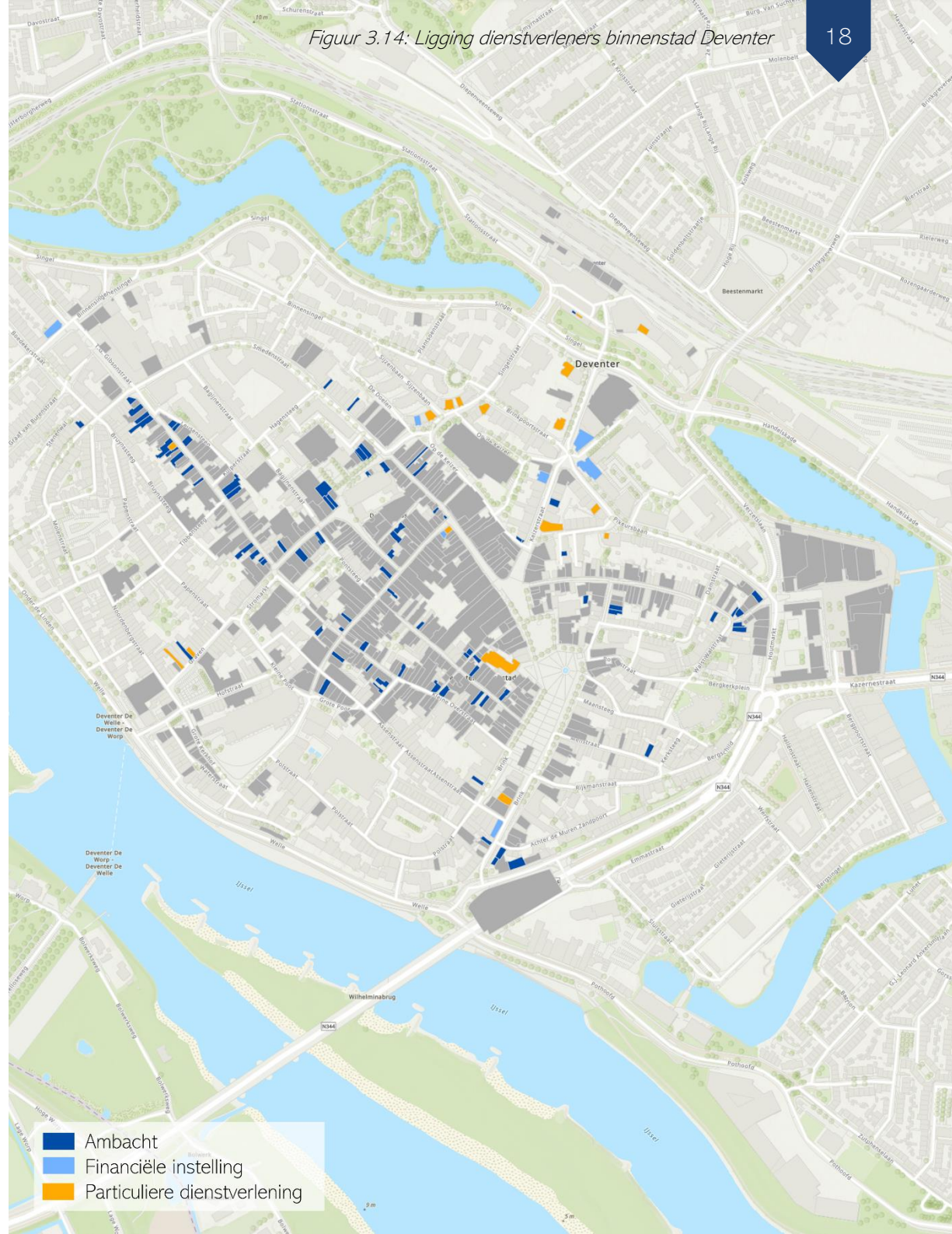
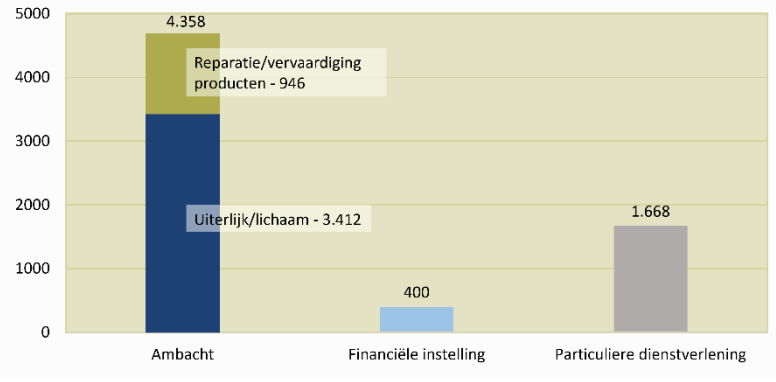
Ook dienstverlening is een belangrijk onderdeel van de binnenstad. In de groep 'Diensten' zijn in totaal 104 bedrijven aanwezig. Zij hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 6.300 m². Het merendeel van de meters ligt in de branche 'Ambacht' waar onder andere kappers en diverse zaken die reparatiewerkzaamheden uitvoeren onder vallen. Andere bedrijven/instellingen die binnen deze groep vallen, zijn bijvoorbeeld:

- de schoonheidssalons;
- de nagelstudio's;
- de tattoo- en/of piercing zaken;
- de financieel adviseurs;
- de banken;
- de makelaars;
- de massagesalons;
- de reisbureaus.

Figuur 3.13 geeft het aantal meters per hoofdbranche weer en figuur 4.13 laat de ligging van de diverse dienstverleners zien. De ambachten zijn verspreid door de hele binnenstad. De particuliere dienstverlening is veelal in het noordelijke deel van de binnenstad gelegen, waar diverse makelaars en uitzendbureaus te vinden zijn. Ook zijn hier meerdere financiële instellingen gevestigd.

Er is een groot onderscheid tussen type ambachten. Zo bestaan er enerzijds ambachten die gericht zijn op het uiterlijk en/of lichaam, zoals kappers, schoonheidssalons, nagelstudio's en tattoo/piercing shops. Anderzijds bestaan er ambachten die gericht zijn op reparatie of het vervaardigen van producten. Omdat dit twee verschillende type ambachten zijn, hebben we een uitsplitsing gemaakt in de grafiek.

Figuur 3.13: Dienstverlening binnenstad Deventer, in m² oppervlak

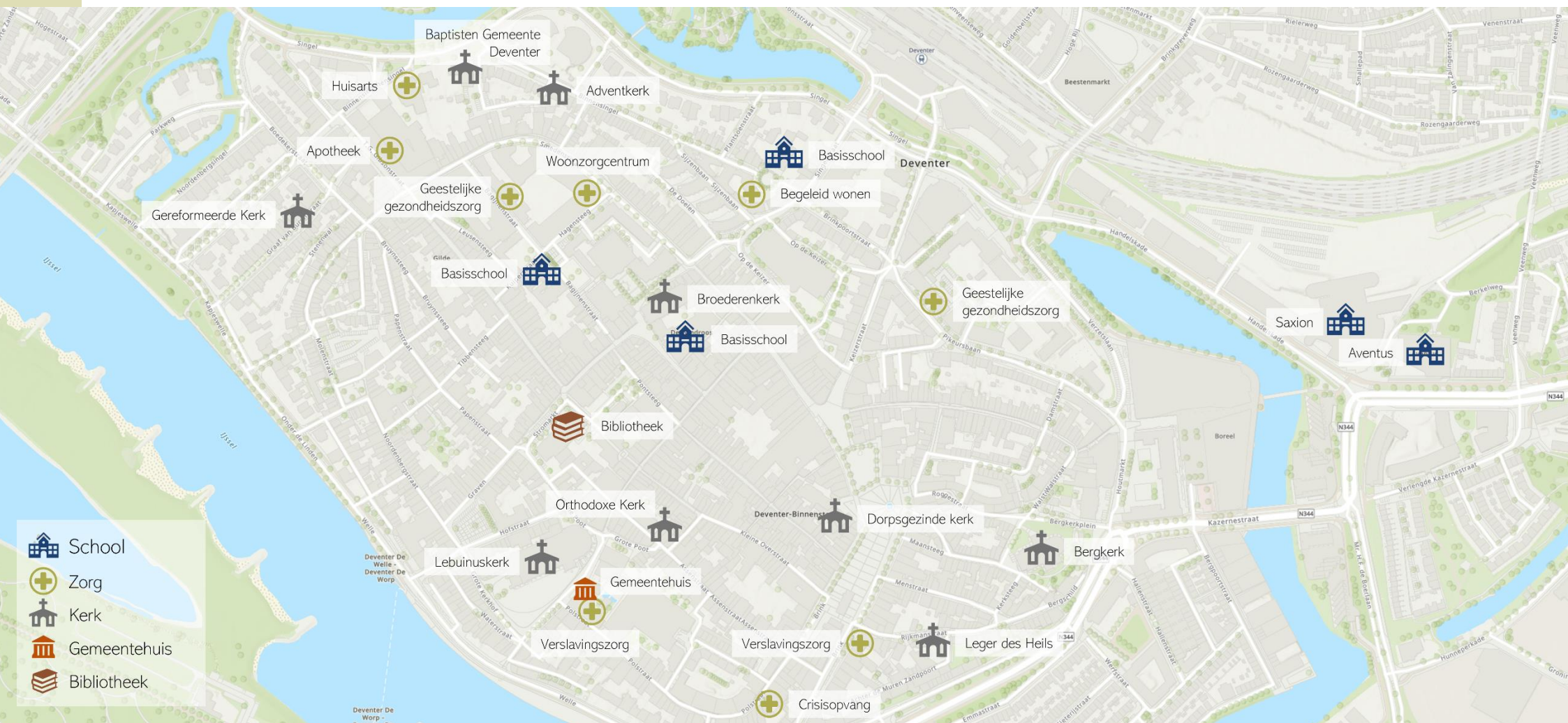


3.2.5 Maatschappelijk aanbod

Enkele maatschappelijke voorzieningen in de binnenstad van Deventer zijn de scholen, bibliotheek, zorgvoorzieningen en kerken. De kaart geeft de ligging van de voorzieningen weer. In de binnenstad zijn in totaal drie basisscholen aanwezig en net buiten de binnenstad, aan de Handelskade en Snipperlingsdijk, liggen Hogeschool Saxion en Aventus. De zorgvoorzieningen in de binnenstad bestaan onder andere uit een huisarts, apotheek, geestelijke gezondheidszorg en verslavingszorg. De kerken liggen verspreid door de binnenstad. De Lebuinuskerk, Bergkerk en Broederkerk zijn het grootst.



Figuur 3.15: Ligging maatschappelijke voorzieningen binnenstad Deventer



3.3 Passantentelling

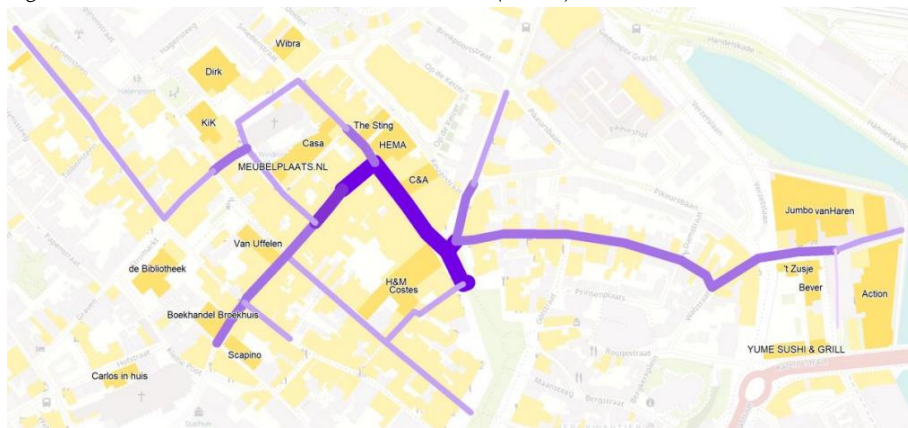
In het najaar van 2022 en 2023 heeft Locatus passantentellingen¹⁵ uitgevoerd in het centrum van Deventer. Op 24 verschillende telpunten in het centrum is het aantal passanten bijgehouden. Tabel 3.6 geeft de verschillen weer tussen 2022 en 2023.

Tabel 3.6: Passantentellingen 2022 en 2023

	2022	2023
Geschat aantal weekbezoekers	112.100	119.200
Penetratiegraad gehele centrum	24%	24%
Aantal passanten drukste punt	17.700	21.400
Penetratiegraad drukste punt	76%	72%

De schatting van het aantal weekbezoekers in het centrum van Deventer is met circa 7.000 gestegen ten opzichte van een jaar geleden. De penetratiegraad geeft de verhouding weer tussen het aantal passanten en het totaal aantal bezoekers. Als alle bezoekers alle delen van een winkelgebied bezoeken ligt de penetratiegraad op 100%. De penetratiegraad in Deventer ligt gemiddeld op 24%¹⁶. Op het drukste punt in het centrum (Korte Bisschopstraat) bedraagt de penetratie 72%. Dit betekent dat 72% van alle weekbezoekers dit punt passeert. De Korte Bisschopstraat vormt hiermee een belangrijke verbinding tussen het parkeren, de winkels en de horeca. Figuur 3.16 geeft het druktebeeld weer in 2023. De meest bezochte winkelstraten zijn de Lange en Korte Bisschopstraat. Een andere drukbezochte straat is bijvoorbeeld de Walstraat.

Figuur 3.16: Druktebeeld centrum Deventer¹⁴ (2022)



3.4 Mobiliteitsonderzoek

Stichting Deventer Binnenstadmanagement (SBDM) heeft eind 2023 een onderzoek laten uitvoeren dat ingaat op de mobiliteit en economische vitaliteit van de Deventer binnenstad¹⁷. Er spelen enkele mobiliteitsvraagstukken in de binnenstad, zoals grote projecten in de centrumschil, discussies over de parkeernormering, het mogelijk autoluw maken van de Welle en knelpunten ten aanzien van fietsparkeren. Enkele bevindingen die in de rapportage naar voren komen zijn:

Auto

- De bereikbaarheid per auto is relatief goed via een gesloten ring, met meerdere parkeergarages en -terreinen.
- Vanaf o.a. Diepenveen, Twello en Gorssel is de Brink binnen 15 minuten bereikbaar. De Brink ligt op 30 minuten van o.a. Apeldoorn, Zutphen, Olst en Raalte en binnen 45 minuten van o.a. Arnhem, Amersfoort, Zwolle, Almelo en Enschede.
- De gemiddelde parkeerdruk is circa 52%. Op sommige meetmomenten werd de kritische waarde van 85% overschreden.

Openbaar vervoer

- De bereikbaarheid per trein is relatief goed met de centrale ligging op de verbinding Amersfoort-Enschede en Zwolle-Arnhem.
- Vanaf de Brink zijn binnen 15 minuten weinig plekken te bereiken, omdat het treinstation circa 8 minuten lopen is. Binnen 30 minuten zijn o.a. Apeldoorn, Zutphen, Holten, Olst en Wijhe bereikbaar en binnen 45 minuten o.a. Zwolle, Rijssen, Almelo en Dieren.

Fiets

- De bereikbaarheid per fiets is relatief goed. Binnen de ring heeft de fietser veel ruimte om te fietsen en te parkeren.
- De stallingsbehoefte is soms te groot rondom de drukste punten, waardoor fietsen op plekken worden gestald waar dat niet de bedoeling is.
- Binnen 20 minuten zijn alle wijken van Deventer en de meeste omliggende kernen (Diepenveen, Twello, Wilp, Schalkhaar en Colmschate) bereikbaar.

3.5 Consumentengedrag

Beoordeling

In paragraaf 2.3 werd al geschreven dat de historische binnenstad van Deventer vele bezoekers aanspreekt. Woorden als authentiek, gezellig, historisch, levendig en sfeervol worden allemaal genoemd als kernwaarden van de binnenstad. In het recent verschenen Koopstromenonderzoek Oost-Nederland¹⁷ is aan consumenten gevraagd om een beoordeling te geven van verschillende aspecten van de binnenstad. Dat gebeurde aan de hand van enkele specifieke thema's, zoals het winkelaanbod, de aanwezigheid van groen, het parkeren en de bereikbaarheid. Tabel 3.7 geeft per thema de gemiddelde beoordeling weer, waarbij ook een vergelijking met 2019 wordt gemaakt.

Tabel 3.7: Consumenten beoordeling binnenstad Deventer

Thema	2023	2019
Winkelaanbod	7,6	7,7
Sfeer en uitstraling	7,9	7,8
Veiligheid	7,6	7,6
Netheid	7,4	7,5
Aanwezigheid groen	5,8	-
Faciliteiten	5,7	6,5
Service	7,4	-
Parkeren auto	6,8	6,8
Stalling fiets	7,3	7,6
Bereikbaarheid auto	6,9	-
Bereikbaarheid fiets	8,2	8,4
Bereikbaarheid OV	7,3	7,4
Horeca	7,9	8,2
Totaaloordeel	7,8	7,8

Hoewel Deventer op de meeste thema's (met uitzondering van aanwezigheid groen en faciliteiten) goed scoort, valt het op dat de beoordeling ten opzichte van 2019 op diverse thema's (iets) minder hoog is. Zo worden de faciliteiten (bijv. openbare wc's, afhaalpunten en bankjes) fors lager beoordeeld en is ook de score voor de fietsenstallingen wat lager dan enkele jaren geleden.

Dat de beoordeling op diverse thema's minder hoog is ten opzichte van 2019 is een ontwikkeling die ook in geheel Oost-Nederland is waar te nemen. De totale waardering van winkelgebieden is iets gedaald ten opzichte van enkele jaren geleden. Voornamelijk de thema's 'faciliteiten', 'bereikbaarheid per openbaar vervoer' en 'aanbod van horeca' zijn relatief gezien achteruitgegaan..

We zien in relatief veel steden dat faciliteiten over het algemeen relatief laag beoordeeld worden in KSO's. In het deel 'Thematische keuzes' doen we uitspraken over fietsparkeren, groen en zitmeubilair, maar niet over openbare wc's. In onze ervaring zijn openbare wc's altijd ingewikkelde en prijzige vraagstukken. Niet zelden leidt plaatsing van een openbare wc tot hoge exploitatiekosten en weinig effect.

Motieven

Consumenten hebben verschillende redenen om naar de binnenstad van Deventer te komen. De meest genoemde bezoekmotieven zijn:

- Dicht bij huis (40%)
- Bepaalde winkels (40%)
- Omvang winkelaanbod (38%)
- Kwaliteit winkelaanbod (32%)
- Combinatie van winkels (23%)
- Sfeer en uitstraling winkelgebied (22%)

In vergelijking met andere winkelgebieden van ongeveer dezelfde omvang valt vooral het aandeel consumenten op dat voor de sfeer en uitstraling van het winkelgebied de binnenstad van Deventer bezoeken. In Deventer is dit 22%; in de benchmarkgroep (centra van Emmen, Hoogeveen, Doetinchem, Ede, Hengelo en Zwolle) is dit slechts 14%.

Verblijfsduur en frequentie

In circa de helft van de gevallen verblijven consumenten minder dan een uur in Deventer. 31% van de consumenten blijft 1 à 2 uur in de binnenstad en 16% verblijft er 2 à 4 uur. Ten opzichte van de benchmarkgroep is de verblijfsduur relatief kort. In sommige centra van de benchmarkgroep (bijv. Zwolle) is meer horeca aanwezig dan in Deventer en in sommige centra van de benchmarkgroep (bijv. in Doetinchem en Hoogeveen) is meer in/om huis aanwezig dan in Deventer. Dit kan de wat langere verblijfsduur in deze centra verklaren. Daartegenover staat dat de bezoekfrequentie wel wat hoger ligt in Deventer. 17% van de consumenten bezoekt meer dan één keer per week de binnenstad, terwijl dat in de benchmarkgroep op 11% ligt.

Vervoermiddel

Een relatief groot aandeel van de consumenten bezoekt de binnenstad te voet of met de fiets (66%). Ten opzichte van de benchmarkgroep is het aandeel dat met de auto naar de binnenstad van Deventer komt aanzienlijk laag. Slechts 29% van de consumenten zegt met de auto te komen; in de benchmarkgroep ligt dit percentage op 46%.



3.6 Distributieplanologische analyse

Bij een distributieplanologische berekening voor de detailhandel gaat het om de verhouding tussen vraag en aanbod. De vraagzijde wordt bepaald door de:

- Omzet van winkels per hoofd van de bevolking;
- Omvang van het verzorgingsgebied (aantal inwoners);
- De mate waarin inwoners hun aankopen doen in het betreffende gebied (koopkrachtbinding);
- De mate waarin omzet van elders toevloei (u>koopkrachttoevloeiing).

Aan de aanbodzijde spelen de volgende factoren een rol:

- Omvang van het aanbod (vierkante meter winkelvloeroppervlak);
- De benodigde omzet per vierkante meter (vloerproductiviteit).

In de berekening gaan we uit van de beschikbare inwonersgegevens van het CBS¹. De percentages voor de koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing zijn afkomstig uit het recent verschenen Koopstromenonderzoek Oost-Nederland¹⁸. Voor de cijfers van omzet per hoofd en vloerproductiviteit is uitgegaan van de meest recente gegevens van onderzoek van Panteia¹⁹, dat op basis van gegevens van Locatus en het CBS deze gegevens jaarlijks verstrekt. De omzetgegevens zijn gecorrigeerd voor het gemiddeld besteedbaar inkomen in de gemeente. Dit inkomen ligt in gemeente Deventer namelijk lager dan het Nederlands gemiddelde. De vloerproductiviteit is niet gecorrigeerd, maar gesteld kan worden dat deze wellicht iets lager ligt dan het gemiddelde. Het aantal winkelmeters is afkomstig uit de retail database van Locatus¹⁰.

De berekening wordt uitgesplitst in drie sectoren: dagelijks, recreatief en doelgericht.

NB. Door grote onderlinge verschillen in type winkelgebieden, branches en winkelformules en door regionale verschillen (zoals in huurprijzen) moeten distributieve berekeningen genuanceerd worden beoordeeld. Een distributieve berekening geeft een indicatie van overbewinkeling of uitbreidingspotenties, maar kan niet exact tot op de vierkante meter berekenen wat economisch haalbaar is. Het gaat om theoretische tekorten of overschotten in de marktruimte.

Tabel 3.8: Distributieve berekening (o.b.v. huidig inwonertal)

Centrum Deventer	Dagelijks	Recreatief	Doelgericht
Omzet per hoofd (excl. btw)	€ 2.648	€ 951	€ 1.147
Inwoners	102.781	102.781	102.781
Koopkrachtbinding (%)	15%	48%	9%
Omzet verzorgingsgebied	€ 39,7 mln.	€ 47,4 mln.	€ 10,9 mln.
Koopkrachttoevloeiing (%)	10%	36%	31%
Omzet toevloeiing	€ 4,4 mln.	€ 26,7 mln.	€ 4,9 mln.
Totale omzet	€ 44,1 mln.	€ 74,0 mln.	€ 15,7 mln.
Vloerproductiviteit	€ 8.025	€ 2.366	€ 1.547
Potentieel winkelaanbod (m ²)	5.496	31.291	10.172
Aanwezig winkelaanbod	8.133	33.240	7.722
Marktruimte	-2.637	-1.949	2.450

Op basis van de omzet per hoofd, het aantal inwoners, de binding en toevloeiing van koopkracht, de vloerproductiviteit en het aanwezige winkelaanbod is er in het centrum van Deventer een beperkt 'overschot' aan winkelmeters. Zowel in de dagelijkse als recreatieve sector zijn meer meters aanwezig dan op basis van bovenstaande factoren verwacht zou worden. Daarbij moet vermeld worden dat de toeristische bestedingen niet zijn meegenomen in de berekening (gemeentebreed circa €1,7 mln. in dagelijks, €1,0 mln. in recreatief en €0,1 mln. in doelgericht). Een groot deel van deze bestedingen zal gedaan worden in de binnenstad van Deventer. Wanneer de toeristische bestedingen in de berekening worden meegenomen, vallen de overschotten wat lager uit (circa 200 meter minder overschot in de dagelijkse sector en circa 400 meter minder overschot in de recreatieve sector). Daarmee blijft de conclusie dat het toevoegen van extra winkelmeters op basis van de berekening en het huidige aantal inwoners niet direct gewenst is.

Met het oog op de toekomst, waarin de bevolking zal stijgen tot circa 120.000 inwoners, geven we hiernaast ook een distributieve berekening op basis van een hoger inwonertal.

Bij een stad van een dergelijke omvang hoort een sterk voorzieningenaanbod dat consumenten aan zich weet te binden en naar zich toe weet te trekken. Op het moment dat het aantal inwoners en het voorzieningenaanbod groeit, zal Deventer een sterkere concurrentiepositie krijgen in de regio, waardoor de binding en toevloeiing kan groeien.

Tabel 3.9: Distributieve berekening (o.b.v. toename inwonertal)

Centrum Deventer	Dagelijks	Recreatief	Doelgericht
Omzet per hoofd (excl. btw)	€ 2.648	€ 951	€ 1.147
Inwoners	120.000	120.000	120.000
Koopkrachtbinding (%)	16%	49%	10%
Omzet verzorgingsgebied	€ 49,5 mln.	€ 56,5 mln.	€ 14,1 mln.
Koopkrachttoevloeiing (%)	11%	37%	32%
Omzet toevloeiing	€ 6,1 mln.	€ 33,2 mln.	€ 6,6 mln.
Totale omzet	€ 55,6 mln.	€ 89,6 mln.	€ 20,7 mln.
Vloerproductiviteit	€ 8.025	€ 2.366	€ 1.547
Potentieel winkelaanbod (m ²)	6.933	37.878	13.359
Aanwezig winkelaanbod	8.133	33.240	7.722
Marktruimte	-1.200	4.638	5.637

Ook deze factoren zijn meegenomen in de berekening (+1% bij de koopkrachtbinding en +1% bij de koopkrachttoevloeiing).

Duidelijk wordt dat het lichte overschot aan meters in de dagelijkse sector blijft bestaan, weliswaar een stuk minder groot (ongeveer gehalveerd). Voor de recreatieve sector wordt duidelijk dat het overschot zichzelf oplost als er in de toekomst meer inwoners zullen zijn. In theorie ontstaat er, net als in de doelgerichte sector, ruimte om uit te breiden. Wanneer ook in deze berekening de toeristische bestedingen worden meegenomen, zal de marktruimte enkele honderden meters hoger uitvallen. Als het inwonertal daadwerkelijk zal stijgen tot 120.000 inwoners en de binding en toevloeiing licht zullen stijgen, ontstaat er dus (puur theoretisch) ruimte om zowel recreatief als doelgericht aanbod toe te voegen aan het detailhandelsaanbod.

Al met al zien we met het huidige inwonertal een relatief evenwichtige situatie in de niet-dagelijkse sector, met een (licht) negatieve marktruimte in de recreatieve sector en een (licht) positieve marktruimte in de doelgerichte sector. Door de te verwachten inwonersgroei ontstaat er redelijk wat ruimte om extra meters toe te voegen. Er is geen noodzaak om structureel winkelmeters uit de markt te halen. Zeker gezien de sterke concurrentiepositie die Deventer wil behouden, is het belangrijk om het aanbod op peil te houden, zodat vraag en aanbod goed op elkaar aan blijven sluiten.

4 Perspectief op de toekomst

4.1 Trends

Diverse trends hebben invloed op het functioneren van binnensteden. Hieronder geven we per thema een beknopt overzicht van de waar te nemen trends.

Online winkelen

Het gebruik van internet voor het doen van aankopen is de afgelopen jaren sterk blijven stijgen. De coronapandemie heeft deze ontwikkeling nog eens een extra impuls gegeven. Het aantal webwinkels in Nederland is in tien jaar tijd meer dan verdrievoudigd en de online bestedingen groeien jaarlijks. Consumenten zijn steeds meer gewend geraakt aan het doen van aankopen via hun telefoon en/of computer.

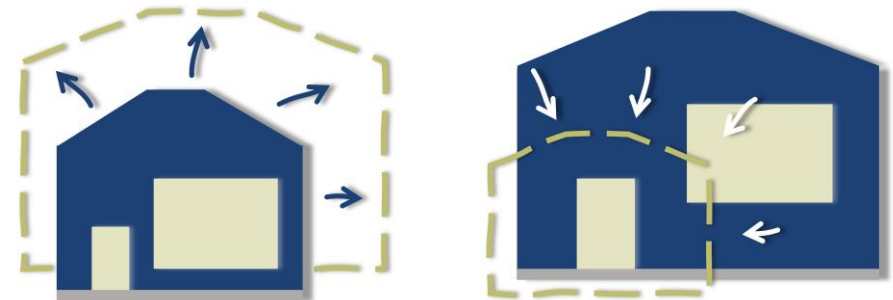


Afnemende behoefte aan fysieke winkelmeters

De vraag naar vierkante meters winkelruimte neemt af. Online winkelen, demografische ontwikkelingen en veranderende consumentenbestedingen zijn hierin belangrijke factoren. De mate van afname in het aantal winkelmeters verschilt echter tussen winkelgebieden. Zo ervaren gebieden met relatief veel niet-dagelijks aanbod een sterkere concurrentie van het internet dan gebieden met voornamelijk dagelijks aanbod (o.a. de boodschappencentra). Ook in krimpgebieden neemt de vraag naar winkelmeters sneller af dan in gebieden waar de bevolking groeit. Het gegeven dat er minder winkelmeters noodzakelijk zijn, zorgt ervoor dat gemeenten na moeten denken over functieveranderingen van leegkomende panden. Transformatie naar wonen of invulling door dienstverleners zijn slechts twee mogelijkheden. Ook in Deventer is dit een zeer actueel vraagstuk.

Schaalvergroting en schaalverkleining

In diverse sectoren neemt de behoefte aan grotere oppervlaktes toe. Met name supermarkten, maar ook grootschalige aanbieders in bijvoorbeeld sport, spel en elektronica kiezen voor ruim opgezette winkels met een breed en diep aanbod. Daarbij is wel sprake van een tweedeling: naast grootschalige winkels zijn er ook veel zelfstandige ondernemers en ketens die voor een wat kleiner winkeloppervlak kiezen, waar sfeer en beleving centraal staan, idealiter aangevuld met online aanbod. De middelgrote winkels (oppervlaktes van 250-500 m²) zijn in de loop der tijd steeds meer uit het straatbeeld verdwenen.



Branchevervaging en blurring

Sterk samenhangend met de schaalvergroting is de trend van branchevervaging. Winkels verbreden hun assortiment om de consument meer te kunnen bieden; bouwmarkten verkopen ook planten en supermarkten verkopen ook mediaproducten. 'Blurring' ontstaat wanneer diverse sectoren zich met elkaar mengen, zoals horeca, cultuur en retail. Hierbij valt te denken aan de winkel waar ook een koffiebar bij in zit of het theater waar ook een restaurant aanwezig is, zodat bezoekers onder één dak kunnen eten en naar een voorstelling kunnen gaan.

Duurzaamheid en bewustzijn steeds belangrijker

Het consumentengedrag is de afgelopen jaren sterk veranderd door veranderingen in de wensen van de consument. Niet alleen beleving, service en gemak zijn in toenemende mate van belang, maar ook klimaatbewustheid, duurzaamheid en social impact zijn tegenwoordig van grote invloed bij keuzegedrag van consumenten. Consumenten hebben in toenemende mate behoefte aan transparantie over de herkomst van producten en ze zijn meer gefocust op recycling en reparatie van bijvoorbeeld kleding. Niet alleen in de detailhandel is het groeiende bewustzijn van wat je koopt zichtbaar, maar ook in de horeca. Klanten hebben behoefte aan biologische, fairtrade, vegetarische en veganistische keuzemogelijkheden. Horecazaken moeten inspelen op de wensen van hun klanten.

Personeelstekorten en opvolgingsproblematiek

Diverse sectoren kampen met flinke personeelstekorten. Niet alleen in de technische sector en zorgsector is dit merkbaar, maar bijvoorbeeld ook op scholen, in horecazaken en in winkels. Directe gevolgen zijn bijvoorbeeld dat kinderen niet naar de opvang kunnen en dat restaurants hun openingstijden beperken. Werkgevers komen moeilijk aan gekwalificeerde werknemers, waardoor vacatures open blijven staan. De krapte op de arbeidsmarkt bereikte in 2022 een recordhoogte en ligt in 2023/2024 nog steeds op een hoog niveau.

Naast de personeelstekorten is er ook sprake van opvolgingsproblematiek onder de huidige mkb'ers. De vergrijzing onder deze groep neemt toe en het aantal ondernemers dat de pensioengerechtigde leeftijd bereikt stijgt. De opvolging van het bedrijf is echter steeds vaker een probleem. Door lage vaste lasten (vanwege het eigendom van het pand) kunnen huidige ondernemers het nog lang volhouden, maar voor nieuwe ondernemers is het vaak niet rendabel te maken.



Wijzigend trekkerbeeld en functiemix in binnensteden

Voorheen waren binnensteden plekken om aankopen te doen, om vergelijkend te winkelen en om langere tijd te verblijven. Tegenwoordig winkelen consumenten doelgerichter en verblijven ze niet meer standaard meerdere uren in een binnenstad. De combinatie met andere functies is in de loop der tijd steeds belangrijker geworden. Horeca en culturele voorzieningen zijn van wezenlijk belang voor binnensteden, maar ook andere functies, zoals wonen en werken zijn steeds populairder in stadscentra. Een sterke functiemix kan bijdragen aan de leefbaarheid van een gebied, mits de verschillende functies goed met elkaar worden vervochten.



4.2 Ontwikkelingen Deventer

Woningbouw

De komende jaren is het noodzakelijk om versneld meer woningen te bouwen in Nederland. Gemeente Deventer is aangesloten bij de regio Stedendriehoek, die verder bestaat uit de Gelderse gemeenten Apeldoorn, Brummen, Epe, Heerde, Lochem, Voorst en Zutphen. Het gebied omvat de driehoek rondom de steden Apeldoorn, Deventer en Zutphen. Gezamenlijk heeft de regio Stedendriehoek een woningbouwopgave van 24.000 woningen tot en met 2030. De 4.000 extra geambieerde woningen in Deventer (naast de 7.000 geplande woningen) zijn hier niet bij in gerekend.

Omdat het inwonertal van Deventer nog steeds jaarlijks stijgt, is er behoefte aan nieuwe woningen. Zo ook in de binnenstad. Direct in en rondom de binnenstad van Deventer zijn diverse nieuwbouwprojecten te vinden²⁰. Sommige projecten zijn kort geleden gerealiseerd, andere projecten zijn nog in aanbouw en enkele projecten zitten nog in de ontwerpfase. Voorbeelden van gerealiseerde projecten waarbij transformatie van functies plaatsvond, zijn onder andere: 10 woningen in de voormalige Houtmarktschool, 16 woningen in de voormalige school aan de Nieuwe Markt en de Hofstraat en 24 woningen aan de Binnensingel in een oud kantoorgebouw. Momenteel zijn er twee grote projecten in de binnenstad in aanbouw, te weten aan de Van Twickelostraat en aan de Verzetslaan/Pikeursbaan. Het gaat in beide gevallen om transformatieprojecten van kantoren naar woningen.

Centrumschil: Havenkwartier, Roto Smeets-terrein, Stadscampus De Kien, Kop Handelskade, Senzora-terrein

Terwijl de ontwikkelingen in de binnenstad zelf relatief kleinschalig zijn, is de 'schil' van de binnenstad volop in beweging. Op drie locaties wordt hard gewerkt aan gebiedsontwikkeling, met een mix van wonen, werken, onderwijs en recreatie.

1. Bij Stadscampus De Kien staan wonen, werken, ontwikkelen en ontspanning centraal. De ambitie is dat De Kien een bruisende en dynamische plek wordt waar studenten en jonge professionals willen wonen en werken. Het gebied is gelegen tussen het station en de historische binnenstad, waar diverse bedrijven en opleidingen zijn gevestigd. De Stadscampus biedt ruimte aan 'talent en tech' op een groene en centraal bij het openbaar vervoer en binnenstad gelegen locatie. Er worden samenwerkingsvormen gezocht tussen ondernemers, onderwijs, onderzoek en overheid.

2. Op het terrein van voormalige drukkerij Roto Smeets wordt een nieuwe, stedelijke wijk gecreëerd, met in totaal 700 woningen en 30.000 m² aan ruimte voor bedrijven en voorzieningen. Een diverse woningmix, behoud van het industrieel erfgoed en ruimte voor creatieve bedrijvigheid en innovatie komen op het Roto Smeets-terrein bijeen. Het terrein ligt hemelsbreed op ca. 500 meter van de rand van de binnenstad, waardoor het naar verwachting zo is dat bewoners van het gebied voor een fors deel van hun behoefte aan voorzieningen gebruik zullen maken van de binnenstad, inclusief de Boreel voor de dagelijkse boodschappen.

3. Het Havenkwartier ligt direct ten zuiden van het Roto Smeets-terrein en beslaat het gebied rondom de Deventer havenarmen. Het Havenkwartier ontwikkelt zich stapsgewijs, op basis van tijdelijkheid, creativiteit en een eigen identiteit. In het Havenkwartier komen wonen, bedrijvigheid, kunst, cultuur en voorzieningen bijeen. Op dit moment heeft het Havenkwartier een 'spannend en creatief' karakter en het is de bedoeling dat dit profiel ook in de toekomst behouden blijft. Net als het Roto Smeets-terrein ligt ook het Havenkwartier direct ten zuidoosten van de binnenstad, waardoor de onderlinge interactie van de gebieden groot zal zijn.



4.3 Ambities en beleidsdoelstellingen

Omgevingsvisie Deventer (2019)

In de Omgevingsvisie²¹ van Deventer worden de uitdagingen van deze tijd vertaald in opgaven en ambities. Doel voor de binnenstad is om de aantrekkingskracht en levendigheid te vergroten. Dit moet hand in hand gaan met een sterkere woonfunctie in de binnenstad.

In de Omgevingsvisie wordt onderscheid gemaakt tussen het kern- en dwaalmilieu in de binnenstad.

In het kernmilieu staan bepaalde functies centraal:

- Detailhandel (en ondersteunende horeca) in het kernwinkelgebied;
- Horeca op de Brink en het Grote Kerkhof;
- Grootchalige detailhandel dan wel detailhandel met een vrijetijdsfunctie in de Boreel.

De verdiepingen kunnen ingevuld worden met wonen en kantoor. In het kernmilieu wordt terughoudend omgegaan met het toevoegen van andere functies.

In het dwaalmilieu wordt gestreefd naar een optimale menging van winkels, horeca, cultuur, dienstverlening en ambachtelijke bedrijvigheid. Er wordt ruimte geboden aan wonen, mits de leefomgevingskwaliteit dit toelaat.

Woonvisie Deventer (2018)

In 2018 is een Woonvisie⁴ opgesteld. In de Woonvisie van Deventer wordt uiteengezet waar het woonbeleid zich de komende jaren op richt. De gemeente focust zich op vier globale woonopgaven: 'betaalbaar, compleet en divers', 'goed wonen in wijken en dorpen', 'duurzaam wonen' en 'vitaliteit en innovatie'. De gemeente wil werken aan een toekomstbestendige woningvoorraad en wil inspelen op de opgaven als vergrijzing, de toename van kleine huishoudens, langer zelfstandig wonen, de energieopgave en de economische versterking van Deventer. Medio 2024 wordt een nieuwe visie ter besluitvorming gebracht. Hierin is onder andere de nieuwe regelgeving vanuit het Rijk voor het aandeel betaalbare huisvesting en ouderenhuysvesting verwerkt, net als de ambities van Deventer voor het verjongen en versterken van de arbeidsmarkt. In dit kader wordt de extra behoefte van 4.000 woningen bovenop de autonome behoefte van 7.000 tussen '21 en '35 benoemd.

Voor de binnenstad van Deventer geldt dat met name in de schil rond de binnenstad kansen bestaan voor het toevoegen van stedelijk woon(werk)milieus. Daarmee wil de gemeente inspelen op de vraag naar woningen nabij centrumvoorzieningen en het station. Ook worden hiermee mogelijkheden geboden voor pas afgestudeerden en jongwerkenden. De stad wil deze doelgroep graag aan zich (blijven) binden. Door in de binnenstad ook in te blijven zetten op 'Wonen Boven Winkels' wordt de mogelijkheid geboden om op aantrekkelijke locaties, direct nabij de centrumvoorzieningen, te wonen. Dit komt de leefbaarheid van de binnenstad ten goede.



4. Waar willen we naartoe?

4.1 Kernopgaven

De visie van de gemeente Deventer is gebaseerd op de kernopgaven die de gemeente wil bereiken. Deze zijn:

- Het verbeteren van de leefbaarheid in de binnenstad.
- Het verbeteren van de leefbaarheid in de buitenwijken.
- Het verbeteren van de leefbaarheid in de dorpen.
- Het verbeteren van de leefbaarheid in de buurtschappen.

De kernopgaven worden ondersteund door de volgende beleidsdoelstellingen:

- Het verbeteren van de leefbaarheid in de binnenstad.
- Het verbeteren van de leefbaarheid in de buitenwijken.
- Het verbeteren van de leefbaarheid in de dorpen.
- Het verbeteren van de leefbaarheid in de buurtschappen.

6. Routekaart Deventer 'van initiatief naar realisatie'

6.1 Balans tussen sturen en ruimte vinden

6.2 Ontwikkelen in samenoptreken

6.3 Samenwerken met de samenleving

6.4 Samenwerken met de samenleving

6.5 Samenwerken met de samenleving

6.6 Samenwerken met de samenleving

6.7 Samenwerken met de samenleving

6.8 Samenwerken met de samenleving

6.9 Samenwerken met de samenleving

6.10 Samenwerken met de samenleving

MEER DAN GEWOON

Woonvisie Deventer 2018

HOOFDSTUK 4 Naar uitvoering

De ambities en pijlers uit deze Woonvisie vormen het uitgangspunt bij de uitvoering van het woonbeleid. Ze geven aan waar we naar toe willen en hoe we de opgaven willen oplossen. We realiseren ons dat we zelf slechts een van de partijen zijn die een rol hebben in de uitvoering. Om tot daadwerkelijke uitvoering te komen, hebben we vele betrokken partijen en initiatiefnemers nodig. De Woonvisie is dan ook een gezamenlijk vertrekpunt om verder te werken aan het wonen in Deventer.

Meerdere uitvoeringspunten die in deze Woonvisie genoemd zijn, zijn verankerd in andere beleidsprogramma's. Zo zijn de uitvoering van het Lokale Actieplan Bescherm Wonen en de aanpak betaalbaarheidsproblemen en schulden verankerd in het programma Meedelen en de uitvoering van het Klimaatadaptatieplan, de Ruimtekaart voor de energie-

ACTIEPUNTEN WOONVISIE 2018

- Herijking Prestatiespraken Wonen met de woningcorporaties en huurdersverenigingen.
- Herijking Algemeen Besluit woningbouw en transformatie.
- Uitwerking Strategie woningbouwplannen: check op kwaliteitsprogramma, doorlooptijd en faseering.

Monitoring

Om samen met de partners de juiste beslis te kunnen maken zijn inzicht en informatie nodig. Dit betekent dat we de situatie op de Deventer woningmarkt geregeld monitoren. We monitoren in elk geval jaarlijks met de woningcorporaties de omvang van de doelgroep van beleid, de omvang van de kernvoorraad en de staat van de woningvoorraad. De robuustheid van de Woonvisie monitoren we eenmaal in de twee jaar aan de hand van de Demografische Verkenningen. Dit is een methodiek om aan de hand van de economische ontwikkelingen (kringsnel) en demografische ontwikkelingen (Randsdals verslag).

Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat het project aansluit bij de vraag van woningzoekenden en de kwaliteit en identiteit van de locatie. Naast het benutten van de bestaande woningvoorraad, wil de gemeente ook transformatiemogelijkheden van bestaande panden optimaal benutten.

Evaluatie Visie op de detailhandelsstructuur (2023)

In 2023 is de Visie op de detailhandelsstructuur uit 2015²² geëvalueerd. Enkele bevindingen zijn specifiek relevant voor de binnenstad van Deventer:

- In de binnenstad moet meer ruimte gegeven worden voor functiemenging in het dwaalmilieu. Dat geldt voor wonen, maar ook voor andere functies (o.a. ambacht, cultuur en werken).
- De Kop van de Brink benoemen als gemengd gebied in plaats van kernwinkelgebied, zodat er meer ruimte wordt geboden aan nieuwe ontwikkelingen.
- De Boreel lijkt te veranderen van een clusterlocatie voor grootschalige detailhandel en leisure naar een dynamisch stuk van de binnenstad. In de omgeving wordt (straks) meer gewerkt en gewoond dan voorheen. Eigenaren en ondernemers uit De Boreel worden uitgedaagd om zich opnieuw te positioneren.
- Het is de vraag hoe diverse ontwikkellocaties in de centrumschil en de Kien aantrekkelijk kunnen worden gehouden/gemaakt. Functiemenging kan een oplossing zijn.

Binnenstadvisie (2018)

In de Binnenstadvisie²³ van Deventer wordt een helder en realistisch toekomstbeeld voor de binnenstad geschetst. De visie is opgesteld in opdracht van Stichting Deventer Binnenstadmanagement (SDBM) en vormt daarmee geen gemeentelijk beleid. In het stuk wordt een ambitie langs drie sporen uiteengezet:

- De Huiskamer: het centrum voor alle dorp-/wijkoverstijgende voorzieningen.
- Recreatief bezoek: toeristisch-recreatieve en onderscheidende bestemming voor bezoekers uit heel Nederland.
- Wonen en werken: een hoogwaardig en onderscheidend woon- en werkmilieu voor diverse doelgroepen.

Evaluatie horecabeleid (2021)

In 2021 is het Horecabeleid²⁴ uit 2016 geëvalueerd. De gebiedsgerichte aanpak met een typering van de verschillende horecagebieden en -locaties blijft in stand. De maximumstelsels voor de Brink en het Grote Kerkhof zijn losgelaten. Voor andere gebieden geldt dit echter nog wel. Ook het uitgangspunt om maatwerk toe te passen en om uit te gaan van gematigde groei is nog steeds van toepassing.

Onderzoek hotels (2023)

In 2020 telde de gemeente 11 hotels die samen circa 400 kamers hadden. Uit de Hotelmarktanalyse²⁵ van Deventer blijkt dat er vanuit de reguliere marktruimte weinig ruimte is voor nieuwe aanbodimpulsen, maar dit betekent echter niet dat er helemaal geen ruimte bestaat voor nieuwe hotelplannen. Zeker in de binnenstad van Deventer lijkt ruimte te zijn voor nieuwe ontwikkelingen. Er moet rekening gehouden worden met:

- Het kunnen inspelen op een nieuw concept/nieuwe doelgroep die tot op heden onvoldoende bediend wordt.
- Het gegeven dat een deel van het huidige aanbod mogelijk minder vitaal is en op termijn gaat stoppen.
- Het feit dat Deventer sterk inzet op nieuwe vraagimpulsen die uiteindelijk kunnen leiden tot extra bezoekers aan de stad.

Nieuwe hoteltoevoegingen zullen altijd maatwerk zijn en dienen iets toe te voegen en/of een nieuw publiek aan te spreken.

BIZ Deventer

De Vereniging Deventer Binnenstad Ondernemers (VDBO) en de Stichting Deventer Binnenstad Vastgoedeigenaren (SDBV) hebben na een succesvolle eerste periode ook voor de periode 2023-2027 een bedrijveninvesteringszone (BIZ) ingesteld. Via de BIZ wordt collectief geïnvesteerd in de binnenstad; ondernemers en vastgoedeigenaren leggen financiële middelen hiervoor bijeen; gezamenlijk bijna €300.000 per jaar. De gemeente draagt jaarlijks €55.000 bij aan de BIZ. Het hoofddoel om de topositie van de binnenstad verder te versterken is vertaald in 5 thema's: 'organisatie en samenwerking', 'aanpak leegstand vernieuwend ondernemerschap', 'de brede binnenstad', 'aantrekkelijk, onderscheidend en zichtbaar' en 'toekomstbestendige binnenstad'.

Cultuurbeleid

De drie grootste evenementen in Deventer (Dickens Festijn, Boekenmarkt en Deventer op Stelten) trekken naar schatting elk 125.000 bezoekers. Naast deze in het oog springende evenementen is er ook een breed aanbod aan andere culturele functies, zoals bibliotheken, theaters, (pop)podia en een schouwburg.

Momenteel zijn er twee belangrijke documenten wat betreft cultuur:

- Cultuurvisie 2019-2024 (Boeien en Bloeien): de vijf uitgangspunten die aangehouden worden zijn: denken in programmalijnen, ruimte voor vernieuwing, bestaande faciliteiten optimaal benutten, Deventer kenmerkt zich door een breed cultureel palet en toewerken naar meerjarige afspraken. De programmalijnen hebben als hoofdthema's podiumkunsten & evenementen, beeldende kunst, erfgoed, literatuur & media en educatie.
- Uitvoeringsprogramma cultuur 2021-2024: het uitvoeringsprogramma kent 6 onderdelen: cultureel perspectief 2020-2030, publieksbereik, nieuwe subsidiesystematiek, cultureel vastgoed, partnerschap overheid en cultuur, en financiën en prestaties.

Momenteel wordt een nieuwe cultuurvisie voor 2025-2028 opgesteld.



5 Samenvatting

In dit hoofdstuk wordt al het voorgaande heel kort samengevat aan de hand van enkele hoofdthema's: demografie en toerisme, aanbod binnenstad, trends en ontwikkelingen, ambities en beleidsdoelstellingen,

Demografie en toerisme

- Het inwonertal in gemeente Deventer is momenteel 102.781. Het aantal inwoners stijgt elk jaar en ook de komende jaren zal het verder stijgen. De ambitie bestaat om te groeien tot circa 120.000 inwoners.
- Het aantal huishoudens stijgt ook jaarlijks. De stijging is voornamelijk zichtbaar in de groep eenpersoonshuishoudens.
- Het inkomensniveau van de gemeente Deventer ligt ongeveer 7% onder het Nederlands gemiddelde.
- Er is sprake van (een lichte) ontgroening en vergrijzing. De potentiële beroepsbevolking daalt licht.
- De demografische ontwikkelingen hebben effect op het wonen, het werken en de voorzieningen in de stad.
- Jaarlijks is de stad Deventer goed voor circa 2,5 miljoen recreatieve bezoeken. In 2022 bezochten circa 890.000 mensen de stad.

Aanbod binnenstad

- In totaal wordt in de binnenstad van Deventer 86.005 m² ingevuld door detailhandelszaken, horecazaken, dienstverleners en bedrijven in de culturele of ontspanningssector. Hiernaast zijn er nog andere functies aanwezig, zoals maatschappelijke instellingen.
- Er staat circa 10.000 m² leeg in de binnenstad. Bijna de helft van de leegstaande panden staat momenteel korter dan 1 jaar leeg. De meeste panden zijn relatief klein van formaat; 43 van de 57 leegstaande panden zijn kleiner dan 100 m².
- Horeca clusters zijn onder andere te vinden aan de Brink en aan het Grote Kerkhof.

- Op basis van de distributieve berekening zijn er in zowel de dagelijkse als recreatieve sector theoretisch gezien teveel winkelmeters. Met de toeristische bestedingen en de te verwachten inwonersgroei meegenomen, daalt het overschot aanzienlijk en ontstaat er zelfs ruimte voor uitbreiding. Er is geen noodzaak om structureel winkelmeters uit de markt te halen.

Trends

- Diverse trends hebben invloed op het functioneren van binnensteden. Enkele voorbeelden zijn: online winkelen, afnemende behoefte aan fysieke winkelmeters, schaalvergroting- en verkleining, brancheervaging en blurring, personeelstekorten, opvolgingsproblematiek, sterkere functiemix in binnensteden en het belangrijker worden van thema's als duurzaamheid.

Ontwikkelingen

- Omdat het inwonertal van Deventer nog steeds jaarlijks stijgt, is er behoefte aan nieuwe woningen.
- Gemeente Deventer is aangesloten bij de regio Stedendriehoek. Gezamenlijk heeft deze regio een woningbouwopgave van 24.000 woningen tot en met 2030.
- Stadscampus De Kien ligt tussen het station en de binnenstad. Hier staan wonen, werken, ontwikkelen en ontspanning centraal. Doel is een bruisende en dynamische plek waar studenten en jonge professionals willen wonen en werken.

Ambities en beleidsdoelstellingen

- De afgelopen jaren zijn diverse visies en onderzoeken opgesteld en uitgevoerd. Voorbeelden zijn de Omgevingsvisie Deventer, Woonvisie Deventer, (Evaluatie) Visie op de detailhandelsstructuur, Binnenstadvisie, Evaluatie horecabeleid en Onderzoek hotels.

Bijlage I - Bronvermelding en voetnoten

- 1 Regionale kerncijfers Nederland (CBS Statline, 2023)
- 2 Deventer bouwt: Toekomst van het wonen (Urhahn & KAW, maart 2023)
- 3 Huishoudens; samenstelling, grootte, regio, 1 januari (CBS Statline, 2023)
- 4 Meer dan gewoon (Gemeente Deventer, 2018)
- 5 Inkomen van huishoudens; huishoudenskenmerken, regio (CBS Statline, 2022)
- 6 Inkomen van huishoudens; huishoudenskenmerken, regio indeling 2023 (CBS Statline, 2022)
- 7 Demografische ontwikkelingen 2010-2040, ruimtelijke effecten en regionale diversiteit (Planbureau voor de Leefomgeving, 2013)
- 8 Bezoeken, bezoekers en frequentie 2023 (Nederlands Bureau voor Toerisme & Congressen, maart 2024)
- 9 Imago onderzoek Steden 2023: Inzicht in de bekendheid en imago van Nederlandse steden, Stedenrapport voor Deventer (Nederlands Bureau voor Toerisme & Congressen, mei 2023)
- 10 Retail Database Benelux (Locatus, februari 2024). NB. De gebruikte gegevens over het aanbod (aantal meters en aantal (verkoop)punten) zijn in februari 2024 gedownload. Dit zijn de meest recente gegevens vanuit Locatus.
- 11 In deze paragraaf en de volgende paragrafen gaat het om het aanbod in de binnenstad van Deventer; dat is het afgebakende gebied zoals weergegeven in figuur 3.1.
- 12 Het aanbod in de benchmarkgroep is gefilterd op winkelgebiedshoofdtype 'centraal', zodat een goede vergelijking ontstaat met de binnenstad van Deventer.
- 13 Beschrijving Verzorgingsgebieden Verkenner (Locatus, 2020). NB. Een hoofdwinkelgebied is het grootste winkelgebied in de woonplaats. Het aantal verkooppunten in de detailhandel bedraagt bij dit type winkelgebied 200 tot 400 winkels.
- 14 Leegstand: wat verstaan we daar nu onder? (Locatus, 2017)
- 15 Winkelpassantentelling Centrum Deventer (Locatus, 2022 & 2023)
- 16 NB. Hierbij moet worden opgemerkt dat op bepaalde locaties in het centrum geen telpunt aanwezig was, zoals aan het einde van de Kleine Overstraat en op de Brink.
- 17 Mobiliteit en economische vitaliteit binnenstad Deventer (Movares & BRO, november 2023)
- 18 Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2023 (I&O Research, Goudappel & BRO, 2024)
- 19 Omzetkengetallen 2022 (Panteia, 2023)
- 20 Kaart Woningbouw in Deventer (Gemeente Deventer, 2023)
- 21 Omgevingsvisie Deventer (Gemeente Deventer, december 2019)
- 22 Ruimte maken voor vernieuwing; Visie op de detailhandelstructuur 2015-2020 (Gemeente Deventer, 2015)
- 23 Binnenstadsvisie Deventer (DTNP, 2018)
- 24 Versterken door maatwerk: Horecabeleid Deventer 2016-2020 (Gemeente Deventer, 2016)
- 25 Hotelmarktanalyse gemeente Deventer: Verdiepend onderzoek naar het aanbod, vraag, marktfunctioneren en marktruimte in de gemeente Deventer (ZKA Leisure Consultants, 2022)

Bijlage II - Branchering

Locatus maakt onderscheid tussen verschillende groepen, hoofdbranches en branches. Er zijn in totaal vijf groepen binnen de detailhandel, namelijk 'Dagelijks', 'Mode & Luxe', 'Vrije Tijd', 'In/Om Huis' en 'Detailhandel Overig'. In onderstaande tabel wordt per groep weergegeven welke hoofdbranches en branches eronder vallen.

Groepen	Hoofdbranches	Branches
Leegstand	Leegstand	Aanvang/Frictie; Langdurig; Structureel
	Verbouw	Verbouw
Dagelijks	Levensmiddelen	Groente/Fruit; Bakker; Vlaaien; Toko; Chocola; Koffie/Thee; Delicatessen; Kaas; Minisuper; Boerderijwinkel; Nachtwinkel; Poelier; Dieet/Voedingssupplementen; Slagerij; Slijter; Supermarkt; Tabak/Lectuur; Tabak speciaalzaak; Vis; Zoetwaren; Ziekenhuis Winkel; Levensmiddelen Overig
	Persoonlijke Verzorging	Apotheek; Drogist; Parfumerie; Haarproducten; CBD; Persoonlijke Verzorging Overig
Mode & Luxe	Warenhuis	Warenhuis
	Kleding & Mode	Bruidskleding; Damesmode: Dames & Heren Mode; Herenmode; Kindermode; Lingerie; Modeaccessoires; Textielsuper; Modewarenhuis
	Schoenen & Lederwaren	Lederwaren; Schoenen
	Juwelier & Optiek	Juwelier; Uurwerken; Optiek
	Huishoudelijke- & Luxe Artikelen	Glas/Aardewerk; Huishoudelijke Artikelen; Huishoudlinnen; Cadeau Artikelen; Kookwinkel
	Antiek & Kunst	Antiek; Kunsthandel
Vrije Tijd	Sport & Spel	Buitensport; Ruitersport; Speelgoed; Modelbouw; Sportzaak; Hengelsport; Watersport; Sport Speciaalzaak
	Hobby	Elektronica; Foto/Film; Handvaardigheid; Wol/Handwerk; Verzamelen; Muziekinstrumenten; Naaimachines; Stoffen
	Media	Boekhandel; Beeld/Geluid; Software/Games; Kantoorartikelen; Boek & Kantoor; Inktvullers
In/Om Huis	Plant & Dier	Bloem/Plant; Dibevo; Tuinartikelen; Tuincentrum; Tuinmeubelen
	Bruin & Witgoed	Radio & Tv; Computers; Huishoud Onderdelen; Telecom; Elektro
	Auto & Fiets	Automaterialen; Fietsen; Scooters/Brommers

	Doe-Het-Zelf	Bouwmarkt; Bouwmateriaal; Deur/Kozijn; Breedpakket; IJzerwaren & Gereedschap; Verf/Behang
	Wonen	Babywoonwinkel; Slaapkamer/Bed; Keukens; Meubelen; Woonwarenhuis; Keukens/Badkamers; Badkamers; Verlichting; Parket/Laminaat/PVC; Tegels; Woninginrichting; Woningtextiel; Woondecoratie; Zonwering
Detailhandel Overig	Detailhandel Overig	Diversen; Kleding; Boeken; Partijgoed; Legerdump; Feestartikel; Paramedisch; Hoortoestel; New Age; Smartshop/Growshop; Erotica; Souvenirs; Odd-Shops; Haarden/Kachels; Natuursteen; Non-Food Overig
Transport & Brandstof	Automotive	Autosloperij; Carparts; Caravans/Aanhangers; Boten; Autodealer; Autoruiten; Autoschade; Garagebedrijven; Motorfietsen
	Brandstoffen	Tankstation; Brandstoffen
Cultuur & Ontspanning	Cultuur	Galerie; Theater; Bibliotheek; Kunstuitleen; Museum
	Recreatie	Bioscoop; Binnenspeeltuin; Dierentuin; Lasergame/VR; Escape room; Attractiepark; Amusement Overig
	Kansspelen	Wedkantoor; Casino/Amusements
	Sport	Trampolinepark; Biljart/Pool; Klimwand; Fitness; Kunstijsbaan; Kartbaan; Bowling; Skibaan
	Wellness	Sauna; Zonnebank; Zwembad
	Cultuur & Ontspanning overig	Seksclub
Horeca	Dranken	Café; Discotheek
	Eten	Lunchroom; Pannenkoeken; Café-Restaurant; Restaurant
	Fastfood	Bezorg/Halen; Fastfood; Grillroom/Shoarma
	Koffie & Desserts	Koffiehuis; IJssalon; Crêpes/Wafels/Donuts; Koffiebar
	Hotels	Hotel; Hotel-Restaurant
	Horeca Overig	Coffeeshop; Shisha lounge; Feestzaal; Horeca Overig
Diensten	Verhuur	Videotheek; Autoverhuur; Rijwielverhuur; Gereedschap Verhuur; Verhuur Overig
	Ambacht	Edelsmid; Schoenreparatie/sleutels; Kapper; Tattoo/Piercings; Schoonheidssalon; Nagelstudio; Kledingreparatie; Stoffeerderij; Kleermaker; Pottenbakker; Electro Reparatie; Drukwerk/Copy; Fotograaf; Dierentrimsalon; Lijstenmaker; Ambacht Overig
	Financiële Instelling	Financieel Intermediair; Verzekeringw.; Bank; Postkantoor; Goudinkoper; Financiële Instelling Overig
	Particuliere Dienstverlening	Bellen-Internet; Makelaardij; Autowasserij; Fietsenstalling; Massagesalon; Stomerij/Wassalon; Reisburo; Uitzendburo; Uitvaart; Diensten Overig; PickUpPoint

Bijlage III - Overzicht leegstand

Onderstaande tabel geeft de leegstaande panden weer zoals Locatus die eind 2023/begin 2024 heeft opgenomen. Het kan zijn dat enkele panden die hier worden weergegeven, inmiddels niet meer leegstaan. Ook kan het zijn dat inmiddels panden leegstaan die niet in onderstaand overzicht zijn weergegeven. Dit heeft te maken met de verldwerkdatum (opnamedatum).

Type leegstand	Adres		
FRICTIE- / AANVANGSLEEGSTAND	Achter de Broeders 4	Broederenstraat 27	Smedenstraat 12
	Binnensingel 8	Grote Kerkhof 29	Smedenstraat 21
	Bokkingshang 3	Keizerstraat 4	Smedenstraat 48
	Boreelplein 40	Kleine Overstraat 60	Spijkerboorsteeg 23
	Boreelplein 10	Kleine Overstraat 17	Stationsplein 6
	Boreelplein 38	Korte Assenstraat 15	Stationsplein 7A
	Brink 31	Korte Bisschopstraat 6	Walstraat 50
	Brink 10	Nieuwstraat 33A	
	Broederenstraat 39	Nieuwstraat 83	
LANGDURIGE LEEGSTAND	Binnensingel 10	Broederenstraat 10	Lange Bisschopstraat 36
	Boreelplein 34	Broederenstraat 17	Singel 19
	Brink 85	Broederenstraat 19	Smedenstraat 54
	Brink 64A	Kleine Overstraat 3	Smedenstraat 27
	Brink 72	Kleine Overstraat 38	Smedenstraat 36
	Brink 38	Korte Bisschopstraat 15	Stromarkt 14
	Brink 34	Lange Bisschopstraat 22	
STRUCTURELE LEEGSTAND	Boreelplein 50	Lamme van Dieseplein 1-5	Pikeursbaan 78
	Grote Overstraat 3	Nieuwstraat 97	Stationsplein 3A
	Korte Bisschopstraat 5A	Nieuwstraat 91	Waltorenpad 2
VERBOUW	Kleine Overstraat 60	Broederenstraat 30	Keizerstraat 2

Bijlage IV - Gespreksverslagen

De Kien

Gebiedsontwikkeling krijgt naam de Kien. Gebied tussen station en binnenstad en oude postNL tegenover Singel (westelijk deel). Is gebiedsmanager. Alle gebiedsontwikkelingen worden daar bewaakt. In stadscampus focus op young professionals (partner, no kids, nog niet gesettled), creatieve stedelingen (55 jaar e.o.) die op stadsniveau wonen. 35 jaar e.o met kids, trekken meer naar Havengebied. Topicus tot station. Witteveen en Bos daarnaast. Als partners betrokken. Assesst voor medewerkers om daar te zitten. Topicus gaat ontwikkelen op eigen locatie om eigen mensen te huisvesten. 2e deel Kien is gericht op samenwerkingsverband tussen opleiding, gemeente en ondernemer. Vooral bedoeld om mensen in oost NL te houden. Gericht op ICT en Tech. Saxion gaat opleiding starten waar Topicus onderwijs gaat geven. Boreel is de centrale plek waar winkels bij elkaar komen voor deze groep. Nieuwe kantoorruimte wordt toegevoegd. Kop Handelskade ('de kassa') tegenover schouwburg. Slooplocatie waar 3000 kantorenprogramma en horeca. In stadscampus 600-800 woningen, schoollocaties Aventus, 15000bvo. Verzetslaan parc. Achter Saxion groot parkeerterrein, binnenstedelijk verdichten. Deventer op splitsing, grote kleine stad of kleine grote stad. Wat is het imago van de stad. Hoger opgeleide, welke behoefte heeft deze bezoeker bij de stad. Bij stad naar 125.000. Wellerkade is nu verkeersader. Rondweg uitstraling, drukte, en overlast. Auto's meer uit het centrum verjagen. Centrumgarage staat compleet op de verkeerde plek. Wat zijn de logische looproutes vanaf station, wat is de uitstraling van het gebied. Meer aandacht aan schenken. Overgang van gebieden, looproutes. HBO'ers, blijven veelal niet in de stad, maar reizen. Verblijven veel rondom Saxion, blijven nu teveel hangen rondom HBO. Zouden meer het centrum in moeten gaan. Doorsteken maken vanaf Campus naar centrum. Deels ook de mindset veranderen. Ook vanuit functie kijken naar gebouwen – eventueel collegezaal in het centrum? Creatieve stedeling meer aanbod voor creëren. Mimik vormt hier een goede invulling voor. Dit zou je meer ook op de Brink terug willen zien. Verloedering als risico als je in de oudere wijken gaat kijken. Wijken zien er veel slechter uit dan het centrum. Centrum probeert op high level te opereren, spreekt dit de inwoners van de oudere wijken aan? In openbare ruimte rekening houden met voorzieningen om buiten te kunnen sporten. Is er ook voldoende ruimte voor een traditionele Blokker in plaats van mooie ambachtelijke winkels. Enige balans in winkel invulling ontbreekt. Veel focus op snuisterij winkels i.p.v. grotere formules en normaal aanbod. Met name sate aanbieders op de Brink. Schouwburg achterhaald. Heeft niet echt meer de uitstraling. Zou verbeterd kunnen worden als culturele voorziening. Programmering is ok. Zou meer benut kunnen worden door partners uit de stadscampus. Kracht van de Hanzenstad.

Deventer gebiedsprogramma

Het aantrekken en behouden van talentvolle IT-collega's is cruciaal voor de groei en toekomst van Topicus. Topicus heeft de wens haar kantoren tegenover het station te herontwikkelen, zodat dit een aantrekkelijke plek wordt om te werken, te leren, te wonen en te ontspannen. Het project zit nu in de fase tot vaststelling van het definitieve Masterplan nadat het concept daarvan als gezegd in 2022 door de Gemeenteraad is vastgesteld. Besluitvorming door de Gemeenteraad is in de loop van dit jaar (2024) voorzien. Gebiedsontwikkeling tussen station en binnenstad en oude postNL tegenover Singel (westelijk deel). De Kien bewaakt alle ontwikkelingen. Transformatie van het oude industrieterrein Havenkwartier; mix van negentig ondernemers en bedrijven – met name in de creatieve sector en in totaal bijna vierhonderd woningen. Doelgroep is divers; zelfontworpen eengezinswoningen, studentenhuysvesting en gecombineerde woon- en werkruimtes. Deventer heeft ambitie om te groeien. Zoveel mogelijk binnen de bestaande stad, met behoud van groen. Hoogbouw kan hierbij een middel zijn, maar ook door op veel plekken net "wat hoger" te bouwen. Zo respecteren we de Deventer schaal en maat waar het moet en voegen we meer "Deventer stedelijkheid" toe waar het kan. Randwijken worden als woonerven gezien Raambuurt/Knutteldorp. Verbinding tussen de woonwijken (wandelen, fietsen, pendel?). 1650 woningen gepland/gelabeld. Havenkwartier: functies wonen-werken menging/schuif, welke functies in de nieuwe wijken/ontwikkeling? Roto plan: wonen, combi kennis/maken, kantoor, vergaderfuncties. Je brengt de binnenstad naar buiten. Toevoegen van nieuwe doelgroepen die je wilt verstevigen. 'Neu stad'. Verbinding tussen wijken met centrum moet aansluiten op het huidige centrum. Nieuwe groep stedelingen wordt aangeboord. Keuze maken: welke functies wel in de klassieke binnenstad en welke functies eventueel buiten de stad? TK Maxx, NewYorker. Broederenplein; moet ruimte worden voor grootschaligheid. Welke functies kunnen naar Roto/Havenkwartier? Mobiliteit van de nieuwe bewoners; nieuwe inwoners hebben ook behoefte om te parkeren. Young professionals vs. 55 plussers die minder behoefte hebben aan auto's? Parkeergarages vanuit de gemeente alleen voor bewonersparkeren. Stationsplein, Stadspoort, Brink.

Deventer Jong

Algemeen: Deventer Jong streeft naar een toekomst waarin Deventer een aantrekkelijke stad blijft voor jonge generaties om in te wonen en te werken. Daarom willen zij de betrokkenheid en invloed van jonge generaties in Deventer vergroten. Dit doen ze door actief verbinding te leggen met- en tussen jonge generaties, bedrijven, organisaties en de politiek. En hiervoor organiseren ze activiteiten zoals: netwerkborrels; kennissessies; events en denktanks. En worden ze als groep betrokken bij discussies met BRDG over de stad Deventer nu en in de toekomst. In het gesprek hebben wij geprobeerd te achterhalen en begrijpen hoe de jonge doelgroep Deventer beleeft en welke aanvullende behoefte zij hebben op gebied van vrijetijdsbesteding, leefbaarheid, functies van de stad, voorzieningen en faciliteiten. Bewonersgroepen: Wij kunnen iedere keer vanuit 3 bewonersgroepen kijken naar de stad Deventer: student, young professional en oudere bewoner met kinderen, oudere dag, aantal is gehuisvest op kamers. Culturele voorzieningen: Aanbod sluit niet aan op doelgroep Young Professional. Schouwburg is voor YP niet interessant; Mimik is wat frisser, maar weinig toegankelijkheid. Verbetering zit vooral in programmering van het aanbod en uitstraling van de locatie. Burgerweeshuis: Het burgerweeshuis (poppodium) zit nu in een verouderd pand in de binnenstad en is te klein. Er is een politieke discussie gaande om het Burgerweeshuis naar het havengebied te reloceren. Al dan niet standalone of in combinatie met de schouwburg. Alternatief is om op de huidige locatie te verbouwen. 20 december komt dit onderwerp in de raad. Havenkwartier is veel meer de cultuurplek voor Young professionals. Nachthoreca: er is te weinig nachthoreca voor de groep Young Professionals. Dit lijkt toch een andere bloedgroep te zijn dan de reguliere nachthoreca. De huidige nachthoreca sluit te weinig aan op de behoefte van de Young Professionals. De nachthoreca van de Young Professionals zou bij voorkeur in het Havenkwartier moeten liggen en niet op/rond de Brink. In tegenstelling tot Young Professionals hebben (Saxion) studenten minder behoefte aan nachthoreca in Deventer. Over het algemeen komen deze studenten meer uit de regio en trekken ze zich na studiedag terug naar hun woonplaats. Andere grootschalige plekken: Centrum biedt onvoldoende grootschalige ruimtes waar evenementen kunnen worden georganiseerd. Voorbeeld is Witteveen die geen ruimte heeft in het centrum om grootschalige borrels te organiseren. Wellekade/IJssel: Wordt als gebied erg gewaardeerd door de Young Professionals als plek waar men elkaar zou willen ontmoeten en biedt veel mogelijkheden. Mag alleen niet te 'gemaakt' worden, moet een spontane plek blijven waar je neer kan strijken met je eigen drank maar ook waar kleinschalige (pop up) horeca gevestigd is, zoals Foodtrucks. Is het mogelijk om Wellekade af te sluiten in bepaalde delen van het jaar, bijvoorbeeld zomer? Winkelaanbod: Hoeveelheid kneuterige winkels is OK, aanbod is divers. Kijken of wij de food achtige aanbieders meer kunnen bundelen – bijvoorbeeld in een eetkwartier? Idee wordt genoemd om de oude Boreelkazerne hiervoor te gebruiken? Hoeveelheid supermarkten in het centrum is te beperkt; dit zouden er meer mogen zijn. Bepaalde winkelstraten zouden veel meer als kraamkamers gebruikt moeten worden. Nieuwstraat; brutaal, eigenwijs, vernieuwend, speciaal. Communicatie van het aanwezige winkelaanbod laat te wensen over. Een platform voor aanwezigheid van ateliers zou erg leuk zijn. Inzet Digital twin? Toepassing van deze functionaliteit, o.a. kaart met aanbod van alle winkels in sector. Maatschappelijke voorzieningen: Conclusie is dat er in het centrum eigenlijk onvoldoende voorzieningen zijn zoals huisartsen maar dat bewoners daarbij automatisch terugvallen op voorzieningen in de nabije omgeving. Specifiek rondom hulp/opvangen jongeren is er steeds meer vraag vanuit deze doelgroep maar is er onvoldoende hulpverlening. Er is behoefte aan de plek waar ze terecht kunnen, waar ze anderen kunnen ontmoeten en waar ze zich gehoord voelen. Bereikbaarheid: De bereikbaarheid ervaren alle aanwezigen als een probleem. Het gebied slijt dicht. En het levert gevaarlijke situaties op als fietser. Nog meer verkeer in de binnenstad is niet te doen. Als idee wordt geopperd om aan de rand van Deventer een P&R plek te maken waarvandaan er een snelle, simpele verbinding is met het centrum van de stad.

Deventer Marketing (DM)

DM heeft zich de afgelopen jaren ontwikkeld van de klassieke VVV naar een organisatie voor stadspromotie in brede zin: toerisme, winkelen, maar zeker ook cultuur en woonpromotie. DM werkt in haar stads-/regiomarketing vanuit haar Merkboek '...inDeventer'. In dit merkboek komen het verhaal van Deventer, de kernkwaliteiten en de kernwaarden van Deventer bijeen. Verhaal en kernwaarden vormen de basis en rode draad voor alle inzet. Bij dit alles is 'de plek', namelijk de plaats Deventer, de verbindende factor. Deventer heeft de volgende kernkwaliteiten: Historische stad, Bekende evenementen, Rafelrandje, Kennisintensieve bedrijven. In het verhaal van Deventer staan 4 merkwaarden centraal: Authentiek: origineel, echt, betrouwbaar, groen, puur, Eigenwijs: sociale innovatie, tegendraads, eigengereid, Vernieuwend: dynamisch, creatief, jong, Hanzestad: handelsgeest, ondernemend, internationaal, historie. Bovenstaande werkt het beste als realiteit en marketingcommunicatie over die realiteit in alle facetten zoveel mogelijk op elkaar aansluiten. Zo worden kernwaarden steeds weer bevestigd en versterkt en 'kloppen ze' steeds weer, ook in de ogen van de consument/(nieuwe) bewoner/toerist. Door in ontwikkelingen en ontwikkelrichtingen de 'kernwaardentoets' te doen, wordt ook duidelijk of een initiatief goed aansluit bij het DNA van Deventer. Dit voorkomt ook een onlogisch samenhangende stad die gebaseerd is op een veelheid van waarden (een beetje van dit en een beetje van dat). Als je van alles een beetje bent, ben je net niks. Zo heeft Deventer recent de keus gemaakt niet een internationale wielerrond naar Deventer te halen, omdat dat feitelijk niet in het verhaal en de merkwaarden van Deventer past. In het gesprek

hebben we het onderwerp schaalgrootte nadrukkelijk benoemd: Deventer is een stad met stedelijke voorzieningen en faciliteiten, maar (nog steeds) met dorpse kwaliteiten. Dit is een unieke en zeer aantrekkelijke propositie voor veel inwoners, bezoekers, werknemers. Schaalgrootte speelt hierin een belangrijke rol. Het is dan ook zaak om dit bij groei van het aantal inwoners vast te houden. De buitenruimte, met name in de binnenstad, draagt in belangrijke mate bij aan de kwaliteit, uitstraling en aantrekkingskracht van de binnenstad van Deventer. Met het oog op de toekomst is het bieden van woonruimte voor jongeren (starters, studenten, kenniswerkers) essentieel. DM heeft een start gemaakt met de indeling van de binnenstad in 8 deelgebieden (kwartieren). Het is de bedoeling de verschillende kwartieren de komende jaren qua marketingcommunicatie 'te laden'; dat is nog te weinig gebeurd. Daarbij is het goed als ontwikkelrichting en communicatie van de deelgebieden nauw op elkaar aansluiten.

Directeuren Overleg Culturele Organisaties (DOC)

Belangrijkste rode draad die uit het gesprek naar voren komt is de beoogde groei van Deventer naar 120.000 (of wellicht zelfs 130.000) inwoners. Dit heeft verregaande consequenties. Eén van de belangrijkste is wel het feit dat er voor een grotere stad ook meer en betere voorzieningen nodig zijn. De DOC-partijen roepen daarom dan ook op je daarop voor te bereiden. Dat betekent: voldoende ruimte voor voorzieningen, vanuit hun perspectief natuurlijk vooral ook culturele voorzieningen. Geef de ruimte niet zomaar weg aan bijv. wonen. Het aantal culturele voorzieningen lijkt op hoofdlijnen redelijk op peil. Belangrijke ruimtelijke aspecten en aandachtspunten zijn: (1) De binnenstad nog meer als podium voor cultuur inrichten; (2) De potentie van de ligging aan de IJssel. DOC zou volgens de partijen lef moeten tonen door de IJssel beter bij de binnenstad te betrekken: horeca en wellicht zelfs cultuur aan het water. De IJssel is een enorme kwaliteit en potentie die veel meer benut kan worden; (3) Deventer is mooi vanwege het erfgoed. Maar met name de inrichting laat nog te wensen over. Er is weinig groen en qua inrichtingsmeubilair is er van alles wat. Een handboek ontbreekt; (4) Het mooie decor van Deventer en de culturele plekken wordt op diverse plekken nog onderbroken door slechte tussenstukken (verbindingszones). Hier is de sfeer een stuk minder en dat beperkt de kwaliteit van het geheel; (5) Bovendien ontbreekt de verbinding tussen culturele plekken in het centrum; dit is voor verbetering vatbaar; (6) Entrees van de binnenstad zijn zeer belangrijke aandachtspunten. Deze laten op diverse plekken nu nog veel te wensen over; (7) Belangrijke concluderende vraag uit het gesprek: autoluw maken van binnenstad is een enorme kwaliteitsboost. Daarmee is de vraag: is de binnenstad goed genoeg qua intrinsieke waarde om de bezoeker te verplichten buiten de binnenstad te parkeren? De profilering van het culturele aanbod van Deventer naar buiten is nog onvoldoende duidelijk en sterk. Meer gaan werken vanuit een aansprekende identiteit met een duidelijke profilering naar buiten. Slogan? Daarnaast biedt samenwerking tussen cultuur en ondernemers in het centrum veel mogelijkheden om Deventer op de kaart te zetten. Hierin is verbetering mogelijk. Deventer wil nog te vaak 'van alles wat doen': qua identiteit, qua inrichting, qua uitgavenposten. Het zou goed zijn wat vaker scherpe keuzes te maken en er op te sturen dat de kwaliteit op niveau blijft. Rondom ateliers: (1) Vanuit het Kunstenlab bestaat een sterke behoefte aan meer atelierruimte en meer 'makersplekken'; (2) Deventer wil inzetten op de creatieve stedeling; dan is het belangrijk dat die creatieve stedeling ook ruimte krijgt om creatief te zijn, bijvoorbeeld in de vorm van woon-atelier-locaties. Ruimte achter de gevels kunnen oplossingen bieden; (3) Atelierbeleid vraagt ook duidelijkere regels en beleid en toezicht op naleving vanuit gemeente. Dit moet worden verbeterd. Meer gebruik maken van moderne tools bij rondleidingen en zoeken naar mogelijkheden om vandaar uit in het centrum meer interactie te hebben met bezoekers. Deventer heeft een krachtig evenementenprogramma met beeldbepalende evenementen. Dat is een enorme meerwaarde voor toeristen en ondernemers. Er is een toename in NotInMyBackYard-conflicten, met name rond het Grote Kerkhof. Weerstand tegen evenementen en beperkte ruimte voor evenementen dat wordt versterkt door zwabberend beleid vanuit de gemeente. Een andere frustratie is het onvoldoende rekening houden met evenementen-eisen bij herinrichting van gebieden. Na de herinrichting van het Grote Kerkhof ontbreekt bijv. nog een stroom- en wateraansluiting. Dit jaagt evenementen op kosten en is verre van duurzaam.

Koninklijke Horeca Nederland (KHN)

Voortbestaan horecabedrijven: Voor KHN is het niet helemaal duidelijk hoe het met de individuele bedrijven gaat. Het zijn gesloten discussies waarin ondernemers weinig openheid tonen. Daarmee is het ook niet duidelijk waar er mogelijk bedrijven zouden kunnen omvallen. Vooralsnog lijkt het een kwestie van tijd? Het Grote Kerkhof als horeca plek: Hier zitten nog relatief veel grotere opknappanden die de potentie hebben maar waarvan afhankelijkheid eigenaar groot is. Door ontbreken van sturing en juist beleid is er hier nog steeds sprake van een functiemix wonen/horeca in de plint. Dit zorgt voor te veel ruimte tussen de horecabedrijven en doet afbreuk aan de kwaliteit en uitstraling van het plein. Bovendien moet de kwaliteit van de horecabedrijven die hier zitten omhoog; andere concepten die recht doen aan de plek, de kwaliteit en uitstraling van het plein. In het grote huis (nu hotel) zou als locatie een waardevolle toevoeging zijn als hier horeca gerealiseerd zou kunnen worden. Horecaconcepten: Zoals hierboven omschreven zouden andere concepten het Grote Kerkhof kunnen verbeteren. Andere horecaconcepten die het aanbod, de aantrekkingskracht en verblijfsduur van het algehele centrum kunnen verbeteren:

Top restaurant in het hogere segment (bib gourmand/ Michelin), Jules Boules Bites Bar, Cocktailbar/ live muziek. Nachthoreca: Conclusie is dat dit qua aanbod in het centrum op dit moment ondermaats is. Bovendien lijkt de ruimte hiervoor in het centrum (op of rondom de Brink) te ontbreken (> 700 m²). Pand dat mogelijk geschikt zou kunnen zijn is Chicago. Daarnaast wordt de voormalige Bibliotheek genoemd. Echter wordt hier wonen in combinatie met een museum gerealiseerd. Terrassenbeleid: Het terrassenbeleid op de Brink zou wat verruimd moeten worden zodat er op bepaalde momenten grotere terrassen gerealiseerd kunnen worden. Dit komt de uitstraling van het plein ten goede. Evenementen en festivals: Tot bepaalde grootte zouden festivals en evenementen in het centrum plaats moeten kunnen vinden. Duidelijker beleid wat binnen welke kaders toegestaan is. Later verder verdiepen. Locatie de IJsselkade/Welle: Biedt veel mogelijkheden. Later verder verdiepen.

Stichting Bewonersbelangen Binnenstad Deventer (SBBB)

In de binnenstad zijn zes actieve buurtverenigingen die voor hun buurt van alles doen, maar er zijn ook allerlei onderwerpen die de buurten overstijgen. Met een aantal bestuursleden van de zes buurtverenigingen is de stichting SBBB opgericht. De Stichting vertegenwoordigt de buurtverenigingen bij een aantal overkoepelende onderwerpen. Op basis van de 1e inventarisatie komen de volgende thema's uit het gesprek als belangrijkste thema's naar voren (in volgorde): 1. en 2. Leefbaarheid én sfeer, beleving en uitstraling, 3. Veiligheid, 4. Bereikbaarheid, 5. Duurzaamheid, 6. Sociale/maatschappelijke voorzieningen, 7. Commerciële voorzieningen, 8. Functiewijziging panden en 9. Culturele voorzieningen. Tegelijkertijd is gebleken dat het lastig is om bepaalde onderwerpen specifiek onder één van deze thema's te plaatsen, omdat bepaalde onderwerpen betrekking hebben op meerdere thema's. Wij zullen dus nog een keer goed moeten vaststellen welke thema's wij relevant vinden met een expliciete omschrijving wat wij er in het kader van de opdracht onder verstaan zodat er geen misverstand over de definitie kan optreden. Rondom bovenstaande thema's komen de volgende onderwerpen met name terug: (1) Leefbaarheid: crisisopvang Polstraat, woonfunctie behouden/verbeteren, botsing wonen-horeca, verkeersbeweging in het centrum (auto en vrachtauto), brommers en scooters in centrum, handhaving naar exploitanten, uitstraling voor bewoners. (2) Sfeer/beleving/uitstraling: plannen 2024 herinrichting Nieuwe Markt, inrichting/meubilair op orde brengen, fietsstalling zowel voor bewoners en bezoekers, algemeen beeld mag niet verslechteren, vergroening binnenstad ook voor bewoners, terrassenbeleid en uitstraling. (3) Veiligheid: cameratoezicht en handhaving, algemeen. (4) Bereikbaarheid: parkeren in centrum voor bewoners, Welle tracé bereikbaarheid en overlast, parkeren in centrum voor bezoekers. (5) Duurzaamheid: onderhoud, gebrek aan elektrische oplaadpunten in het centrum t.b.v. bewoners, onduidelijk of onbekend lokaal beleid (en voorzieningen) rondom regels bij verduurzaming woningen. (6) Sociale/maatschappelijke voorzieningen: gemeenschappelijke groenvoorziening in het centrum, basis onderwijs, speelvoorzieningen voor kinderen. (7) Commerciële voorzieningen: clustering en aanbod verswinkels, verruiming aanbod dagelijks non food, horeca aanbod Brink. (8) Functie wijziging panden: verkamering, gevolgen functieverandering voor woongenot. (9) Culturele voorzieningen: aanwezige voorzieningen, ontbreken culturele trekpleister, programmering schouwburg. Overall geeft dit een goed beeld van de onderliggende onderwerpen. Per vereniging/gebied is inzichtelijk welke onderwerpen waar in welke mate spelen.

Stichting Deventer Binnenstads Management (SDBM)

Stichting Deventer Binnenstadsmanagement (SDBM) is een organisatie van en voor vastgoedeigenaren en ondernemers in de binnenstad van Deventer. De vastgoedeigenaren zijn verenigd in de Vereniging van Commercieel Onroerend goed binnenstad Deventer (VCOD). De ondernemers zijn verenigd in de Vereniging Deventer Binnenstad Ondernemers (VDBO). SDBM heeft een stadsmanager aangesteld. Het doel van SDBM: Het verder vergroten van de economische vitaliteit en de aantrekkingskracht van de binnenstad van Deventer, door middel van een sterke, structurele samenwerking tussen ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente. De samenwerking streeft ernaar dat het voor de veeleisende, moderne consument bruist in onze binnenstad en dat hij er graag komt, of hij nu uit Deventer komt of niet. Wat wij met elkaar willen bereiken, is dat er meer bezoekers naar de binnenstad komen en dat ze daar langer verblijven. Wij richten ons met name op consumenten uit Deventer en haar regio, voor wie de stad een onderscheidend winkel-, horeca-, en cultuuraanbod heeft en gezellig, gastvrij en goed bereikbaar is. Daarnaast stimuleren wij samen met Deventer marketing en stichting dEVENTer het toeristisch bezoek aan onze stad. Algemene opmerkingen: De omgevingsvisie dateert van 2019 en wordt in 2026 opnieuw vastgesteld met onderliggende omgevingswet. BIZ-plan uit 2022 voor de periode 2023-2027 is aanwezig en moet worden meegenomen. Mobiliteitsonderzoek dat door Movaris/BRO wordt uitgevoerd, moet worden meegenomen. Woonvisie uit 2018 wordt op dit moment geactualiseerd. Onduidelijk wanneer deze is afgerond en hoe deze kan worden meegenomen. O.a. discussie over woning programma van > 5.000 woningen in/rond de stad. Deze is nu namelijk al te klein. Branchering en juiste mix: Woningtoename betekent ook toename winkelvoorraad, welke soorten winkels is behoefte aan? Waar op inzetten? Bundeling van verswinkels in het centrum (versmarkt?) kan voordelen met zich meebrengen. Fysieke contactpunten kunnen verbinding met de bewoners en bezoekers versterken: banken en dienstverleners toevoegen. Routing/navigatie: Er moet een rondje winkels komen, vanuit kernwinkelgebied Korte Bisschopsstraat naar het

noordelijke deel van de Lange Bisschopsstraat met daartussen de aanloop- en dwaalstraten met een mix van speciaalzaken, horeca en cultuur. Aantrekkelijker maken van het centrum: Aandacht voor nijpende situatie Broederenplein, aankleding, uitstraling, navigatie, groen. Eventueel kijken naar een extra horecaplein bij de kerk wat vanuit de Lange Bischofstraat zichtbaar is? Er zijn te veel dode plekken in het centrum. Kunstobjecten kunnen ruimte verbeteren. Routing/aanduiding in het centrum moet beter, dit begint al bij de aanlooproutes vanaf het station. Functiewijziging: zorg om toenemende functieverandering winkel-wonen/horeca-wonen. Impact op uitstraling en kwaliteit van het centrumgebied. Leidt tot versnippering van het straatbeeld. Nieuwstraat is een concreet voorbeeld waarin (stiekem) steeds meer dubbele functies terug te zien zijn of winkels helemaal verdwijnen. Kleine Overstraat en Grote Overstraat zie je eenzelfde ontwikkeling optreden. Vanaf vrijwilligerscentrale (Deventer Doet) richting Brink is het vrijwel allemaal wonen geworden. Ga je jezelf focussen op 100% winkels in de Overstraten of 100% winkels in de Nieuwstraat? Toezicht op functiewijziging is nu beperkt, hoe kun je dit meer afdichten, reguleren en afdwingen? Begint eerst met de vraag waar je welke functie wilt toestaan en waar niet; vervolgens welke instrumenten nodig zijn om dit te reguleren (toolkit). En hoe je zorgt voor een logische verbinding met de rest van het centrum. Belangrijk voor de trekkracht van de Overstraten wordt de invulling van de oude bibliotheek. Mobiliteit: Parkeren in het centrum steeds groter onderwerp van discussie. Sommige bedrijven hebben dit nodig, anderen niet. Bereikbaarheid van een aantal winkels oplossen. Duidelijker parkeerbeleid is nodig, verwijzing naar mobiliteitsonderzoek. Nachthoreca: Er is te weinig aanbod vindt de groep. Geschikte locatie is discussiepunt binnen de groep. Geen eensluidende conclusie. DNA-profiel: Wat willen wij uitstralen? Kleine grote stad of grote kleine stad? Dit moet worden vastgesteld.

Verdiepingsbijeenkomst Nieuwstraat

Er staat weinig leeg in de Nieuwstraat. Het grootste probleem betreft momenteel het illegaal wonen in winkels: oproep aan de gemeente dit tegen te gaan, het komt de levendigheid niet ten goede. Meer uitstallingen en sfeerelementen zijn gewenst voor gezelligheid in de straat. De straat is te stenig; meer groen is gewenst. Er is voldoende perspectief voor de Nieuwstraat als winkelstraat; wonen in de plint is ongewenst, zeker niet direct achter de gevel. Wonen achter of boven winkels is wel een optie, zeker wanneer dit gecombineerd wordt met zelfstandig en creatief ondernemerschap (ateliers, ambacht, etc.). Een vastgoedcoöperatie kan hier een rol spelen, dit is het verkennen waard.

Minimaal vloeroppervlak winkels is dan gewenst, anders wordt het 'fake'. Het profiel van de straat is divers, ambacht, creatief, multicultureel. Dit kan nog beter verteld worden, bijvoorbeeld via marketing, maar ook door borden bij de ingang. Nieuwstraat is oudste straat van Deventer. Verbinding leggen met Noorderbergkwartier heeft meerwaarde richting bezoekers. Fietsers, vooral elektrische, en scooters zorgen voor overlast; straat is gemixed in opvatting of fietsers meerwaarde hebben. 'Fietser te gast' zou uitgangspunt moeten zijn. Fietsparkeeroverlast is een zorg. Terrasjes her en der zijn gewenst, dat vergroot gezelligheid. Behoeft aan meer zitjes en prullenbakken. Parkeerverwijzingen van en naar de parkeergarage Noord helpen om bezoekers door straat heen te krijgen.

Verdiepingsbijeenkomst Overstraten

Straten hebben uniek karakter, dat moet gekoesterd worden. Er wordt aan sommige ondernemers 'getrokken' uit andere steden, de verleiding is er dan om te verhuizen. Er is veel concurrentie vanuit wijkcentra. Er zouden meer dagelijkse winkels in de Overstraten moeten komen om ook ander publiek te trekken. Er staat weinig echt leeg in de Overstraten, maar sommige verbouwprojecten lijken eindeloos te duren. Actieve communicatie over leegstaande of leegkomende winkels zou helpen om nieuwe ondernemers aan te trekken die passen in het profiel van de straat. Muurschilderingen om lelijke plekken te verbloemen. Juist de lelijke, 'dode' plekken worden geteisterd door veel fietsparkeren en rommel. Het afvalbeleid van de gemeente laat te wensen over. De groep is verdeeld over het al dan niet beperkt toestaan (via een percentage) van wonen en zakelijke dienstverlening in de straat. De straat zou nog meer aangekleed kunnen worden, via bijvoorbeeld entreepoorten of overhangend groen. De entrees zijn zwak en niet uitnodigend. De identiteit van de Overstraten kan nog beter benut worden, o.a. online. De huidige bedrijven zijn interessant, maar kwetsbaar; bedrijfsopvolging/vergrijzing zijn een probleem. Met name de Treurnietgang wordt als donker en onveilig ervaren.

Verdiepingsbijeenkomst Broederenkwartier

Het hele Broederenkwartier mag gezelliger aangekleed worden. Het is nu veel te stenig. Initiatieven om zelf groen toe te voegen zijn vanuit de gemeente stopgezet door de perkjes weer te bestraten; dat is jammer. Het uitstallingenbeleid en reclamebeleid in de Broederenstraat zou verruimd moeten worden om meer gezelligheid te kunnen creëren en zo bezoekers te trekken. Er zijn aantrekkelijke loop- en zichtlijnen nodig. Eigenheid/identiteit kan bijdragen aan het aantal bezoekers in de straat. Met name het pleintje voor de parochiewoning biedt kansen voor ontwikkeling als gezellig (Frans) pleintje, met terras, bankjes en groen. Het Broederenplein is naar mening van de groep onverzorgd. Hier liggen kansen voor herontwikkeling en verbetering, zowel van het programma/vastgoed als van de openbare ruimte. Een verscluster rondom de supermarkt op het Broederenplein is zeer gewenst. De binnentuin bij het parochiehuis is een verborgen diamant die bijdraagt aan de identiteit, maar het blijft ook in de toekomst meestal gesloten voor publiek. Het uitdragen van de eigen identiteit, op straat en op sociale media, kan nog veel beter. De hoeveelheid fietsers door de straten heeft voor- en nadelen. Een fietser-te-gast-regime zou helpen om de sfeer voor de voetgangers te bevorderen. De Duivengang is een problematische steeg en onveilig.

Hotelmartanalyse gemeente Deventer



Verdiepend onderzoek naar het aanbod, vraag, marktfunctioneren en marktruimte in de gemeente Deventer

Januari 2022 | 's Hertogenbosch



Inhoud

Hoofdstuk 1. Introductie	3
1.1 Aanleiding en vraagstelling	4
1.2 Onderzoeksverantwoording en leeswijzer	5
Hoofdstuk 2. Huidige hotelmarkt	6
2.1 Inleiding	7
2.2 Huidig hotelaanbod	8
2.3 Gepland hotelaanbod	15
2.4 Huidige hotelvraag	17
2.5 Marktfunctioneren	19
Hoofdstuk 3. Marktruimte	22
3.1 Inleiding	23
3.2 Uitgangssituatie (2019)	24
3.3 Raming marktruimte	26
3.4 Alternatieve berekeningen (gevoeligheidsanalyse)	27
3.5 Alternatief scenario marktruimte	28
Hoofdstuk 4. Conclusies en aanbevelingen	33
4.1 Conclusies en aanbevelingen	34
Bijlagen	37

01

Introductie



1.1 Aanleiding en vraagstelling

ZKA Leisure Consultants (ZKA) voert op dit moment onderzoek uit naar de hotelmarkt in de provincie Overijssel met een verdiepingsslag voor de zakelijke- en bijeenkomstenmarkt. Dit onderzoek vindt plaats in opdracht van Marketing Oost, in nauwe samenwerking met de provincie, gemeenten, KHN, de Congresregio's en Gastvrij Overijssel. De resultaten van dit onderzoek worden gerapporteerd op deelregionaal niveau met aandacht voor opvallende resultaten en nuances op gemeentenniveau.

Voor de gemeente Deventer voeren we in onderhavig een verdiepend onderzoek uit naar het functioneren van de gemeentelijke hotelmarkt, met als doel om meer houvast te creëren in de omgang met binnenkomende aanvragen en initiatieven voor nieuwe hotelkamers in de gemeente Deventer. Dit leidt tot meer inzicht in de marktkansen voor hotels in de gemeente Deventer, uiteraard zodanig dat dit correspondeert met de resultaten van het provinciale onderzoek op deelregionaal niveau.

Dit onderzoek bestaat uit twee delen:

- We kwantificeren de ontwikkelkansen voor de hotelmarkt in de gemeente Deventer. Dit doen we door een analyse van de huidige marktopbouw, het functioneren daarvan en een doorvertaling naar de toekomstpotenties.
- Richtinggevend gaan we in op kansrijke concepten en type locaties. We beoordelen hierbij tevens op welke wijze nieuw aanbod vraag kan creëren en de bestaande markt als het ware kan vergroten.



1.2 Onderzoeksverantwoording en leeswijzer

De analyses en aanbevelingen zijn gebaseerd op de volgende werkzaamheden en bronnen:

- Analyse en deskresearch relevante beleidsstukken over het functioneren en ontwikkeling van de Deventerse hotelmarkt en het doornemen van verschillende beleidsvisies met betrekking op recreatie en toerisme;
- Analyse en uitwerking verschillende bronnen over de Deventerse hotelmarkt (o.a. CBS, toeristenbelasting toegespitst op de hotels);
- Vaststellen planvoorraad, in samenwerking met gemeente;
- Gesprekken met gemeente en aanvullende interviews met experts/stakeholders over de hotelmarkt (toerisme, bijeenkomsten, evenementen, grote bedrijven);
- Het analyseren van de respons vanuit het provinciale hotelmarktonderzoek gericht op de gemeente Deventer;
- Deskresearch publicaties (lokaal/regionaal, sectoraal) voor vaststellen groeivoeten;
- Het uitwerken van bovenstaande stappen in deze rapportage.

Het rapport is als volgt opgebouwd:

- In **hoofdstuk 2** worden zowel het huidige hotelaanbod als de vraag naar hotelovernachtingen geanalyseerd. Tevens wordt ingegaan op het geplande aanbod. Dit hoofdstuk sluit af met een analyse van het functioneren van de hotels. Er wordt als het ware een 'foto' van de huidige markt gemaakt met als peiljaar 2019. Hierbij wordt ook naar de achter ons liggende periode gekeken, historische ontwikkelingen van vraag en aanbod zijn immers essentieel om uiteindelijk de juiste conclusies te trekken.
- De resultaten uit hoofdstuk 2 vormen de uitgangspunten voor het daaropvolgende **hoofdstuk 3**. In dit hoofdstuk wordt de marktruimte voor hotels geraamd. Allereerst wordt ingegaan op groeipotenties per marktsegment (toeristisch en zakelijk/MICE). Dit leidt tot de marktruimte voor extra hotels/hotelkamers voor de middellange termijn. Deze marktruimte is gekwantificeerd en wordt ook op kwalitatieve wijze uitgedrukt in termen van type locaties en concepten.
- De rapportage wordt afgesloten met conclusies en aanbevelingen (**hoofdstuk 4**).



02

Huidige hotelmarkt



2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de hotelmarkt in de gemeente Deventer. Peiljaar is 2019. Niet alleen wordt de huidige situatie in beschouwing genomen, ook wordt ingegaan op ontwikkelingen gedurende de afgelopen jaren.

Dit hoofdstuk is als volgt opgebouwd:

- Het huidige hotelaanbod (2.2.);
- Het geplande aanbod (2.3.);
- De omvang, samenstelling en ontwikkeling van de hotelvraag (2.4.);
- Het huidige marktfunctioneren (2.5.).



2.2 Huidig hotelaanbod

Huidige aanbod gemeente Deventer

In deze paragraaf wordt ingegaan op het huidige hotelaanbod in de gemeente Deventer. In 2020 telde de gemeente 11 hotels die samen beschikken over ca. 400 kamers. In de tabel hiernaast is het huidige aanbod op bedrijfsniveau opgesomd. Hotel Van der Valk is ook opgenomen in het overzicht, deze is geopend per januari 2021. Dit zorgde voor forse aanbodgroei (+54% van aantal kamers). Het B&B aanbod is, evenals de toeristische verhuur van woningen (waaronder Airbnb), niet inbegrepen in de tabel. Om deze markt goed te beoordelen hebben we aanvullend een quick scan verricht van de B&B markt (pag. 10).

De gemiddelde schaal van een hotel in de gemeente Deventer is ruim 36 kamers. Dit gemiddelde is relatief groot. Een gemiddeld hotel in de gemeente Deventer is daarmee groter dan het gemiddelde in Overijssel (circa 29 kamers).¹ Het aanbod wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van twee grootschalige hotels. Van der Valk is het enige hotel met meer dan 100 kamers. Voor de opening van Van der Valk was Postillion Hotel Deventer lange tijd het grootste hotel binnen de gemeente met 96 kamers. Daarnaast zijn er 9 hotels met minder dan 50 kamers. Voor de opening van Van der Valk Deventer bedroeg de gemiddelde hotelgrootte in Deventer ca. 26 kamers per hotel, en lag de gemiddelde schaal dus iets onder het provinciale gemiddelde.

¹ Bron: Provinciaal Hotelmarktonderzoek (2021)

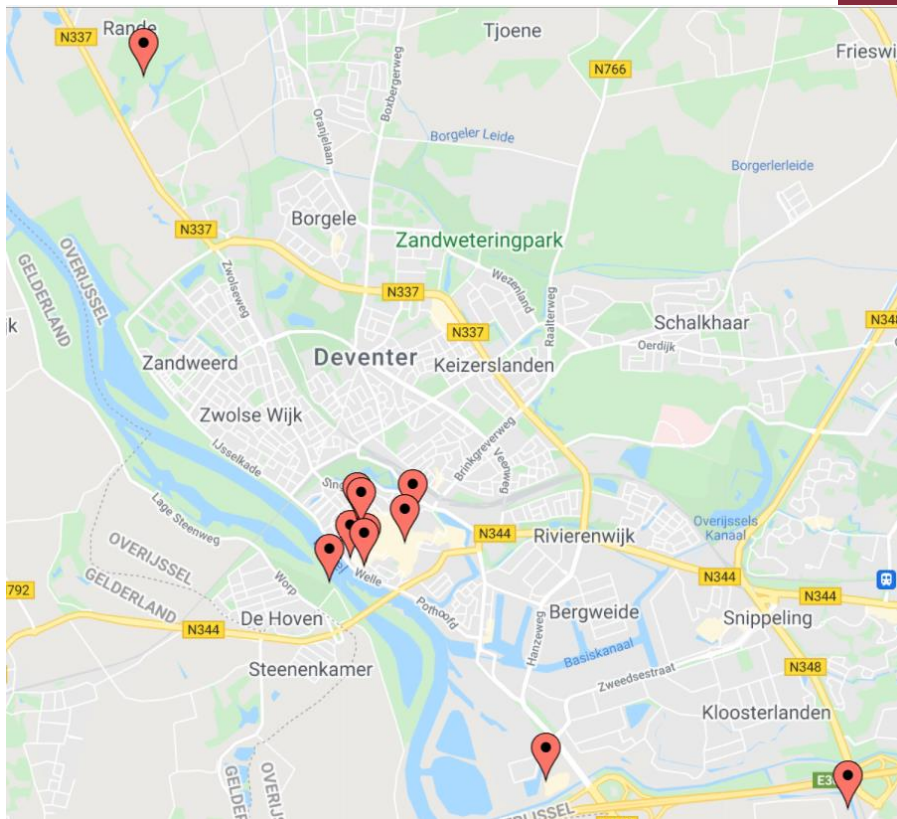
Tabel 1: Overzicht hotels gemeente Deventer (2021)

NAAM	PLAATS	KAMERS	GOOGLE REVIEW SCORE
HOTEL RESTAURANT ROYAL DEVENTER	DEVENTER	20	4,1
HOTEL FINCH	DEVENTER	24	4,8
GRAND BOUTIQUE HOTEL HUIS VERMEER	DEVENTER	11	4,5
HOTEL HANZESTEDENLOGEMENT "DE LEEUW"	DEVENTER	9	4,2
FLETCHER HOTEL GILDE	DEVENTER	37	3,8
HOTEL DE VISCHPOORTE	DEVENTER	12	4,2
POSTILLION HOTEL DEVENTER	DEVENTER	96	4,0
PILLOWS LUXURY BOUTIQUE HOTEL AAN DE IJSSEL	DEVENTER	29	4,4
HOTEL GAIA	DIEPENVEEN	12	4,1
HOTEL VAN DER VALK	DEVENTER	140	4,5
HOTEL HUIS VAN DEVENTER	DEVENTER	11	4,9
TOTAAL	-	401	4,3

Kaart hotelaanbod

Er is een driedeling zichtbaar in de geografische spreiding van de hotels over de gemeente:

Kaart 1: Locatie hotels gemeente Deventer (2021)



- Ten zuiden van Deventer aan de A1 liggen Van der Valk en Postillion. Dit zijn de twee grootste hotels binnen de gemeente en herbergen gezamenlijk ca. 60% van het kameraanbod. Beide hotels genereren vooral veel zakelijke vraag (bron: Provinciaal Hotelmarktonderzoek).
- In het centrum van Deventer is sprake van een clustering van aanbod. Dit zijn vooral hotels die veel toeristische vraag genereren (bron: Provinciaal Hotelmarktonderzoek). De acht centrumhotels zijn in totaal goed voor ca. 150 kamers. Fletcher Hotel Gilde is het grootste hotel in het centrum met 37 kamers. Naast Fletcher is ook Pillows Luxury Boutique Hotel Aan De IJssel onderdeel van een keten. De overige hotels worden zelfstandig geëxploiteerd.
- Daarnaast is er nog een hotel in het buitengebied van de kern Diepenveen, ten noorden van de stad Deventer. Dit betreft het kleinschalige hotel Gaia met 11 kamers. Verspreid over de verschillende kleine kernen, zoals in Lettele en Bathmen, zijn nog een aantal grotere B&B's te vinden, zonder dat er sprake is van een clustering van aanbod.

Andere relevante zaken om de 'foto' van de huidige markt scherp te stellen:

- **Veel ketenbinding:** Vier van de huidige 11 hotels zijn aangesloten bij een keten. Het gaat om Van der Valk, Postillion, Fletcher en Pillows. Deze hotels zijn direct de vier grootste hotels in de gemeente en zijn gezamenlijk goed voor 75% van het kameraanbod. Dit verklaart mede de bovengemiddeld grote schaal van een gemiddeld hotel in Deventer. In grote steden zien we vaak dat een groot aandeel van de aanwezige hotels is aangesloten bij een keten. Een goede doelgroepen spreiding is vaak belangrijk voor ketens (toerisme en zakelijk);
- **Voldoende variatie in het centrum:** De hotels in het centrum van Deventer zijn relatief kleinschalig, maar wel van goede kwaliteit. Zeven van de acht hotels scoren hoger dan een 4 op Google Reviews, en Hotel Huis van Deventer, Hotel Finch en Grand Boutique Hotel Huis Vermeer scoren zelf een 4,5 of hoger. Een score van 5 is het hoogst haalbaar op Google-reviews.
- **Weinig hotelaanbod in Salland:** Buiten de stad Deventer is het hotelaanbod beperkt. Ook in de aangrenzende Overijsselse gemeenten Raalte en Olst-Wijhe is het hotelaanbod beperkt tot ca. 90 kamers (vier bedrijven). De hotels in deze gemeenten zijn fraai gelegen en hebben vooral een toeristisch profiel.
- **Veel hotelaanbod over de provinciegrens.** In Apeldoorn en Zutphen zijn de nodige hotels gevestigd die deels in dezelfde vijver vissen als de grote hotels in Deventer. In Apeldoorn zijn bijvoorbeeld vestigingen van Van der Valk (2x), Bilderberg, Bastion en Fletcher (2x) en in Zutphen zijn Hampshire en Fletcher gevestigd. Op korte rijafstand is de nodige concurrentie aanwezig, veelal van ketenhotels die de zakelijke markt bedienen. Een aantal van deze hotels is gevestigd langs de A1, en daardoor op zeer korte rijafstand van Deventer gelegen,

- **Zorgen over hotelaanbod.** In de bedrijfsenquêtes is o.a. gevraagd naar de zorgen die hoteliers hebben ten opzichte van de nabije toekomst. Het is opvallend dat hoteliers in Deventer vaak aangeven zich zorgen te maken over de ontwikkeling van nieuwe hotelplannen, zowel binnen als buiten de provincie Overijssel. Elders in de provincie Overijssel komen deze zorgen minder vaak voor.
- **Kleinschalig aanbod:** Naast het hotelaanbod zijn er in de gemeenten Deventer ca. 42 B&B's te vinden (bron: opgave gemeente Deventer). Net iets meer dan de helft hiervan is gesitueerd in de stad Deventer, de rest in de kleine kernen rondom de stad. Gezamenlijk beschikken ze over ten minste 53 kamers.¹ Dat betekent dat het aantal B&B-kamers ongeveer 16% van het kameraanbod in de gemeente bepaalt ((53+22)/(75+401)) Daarnaast zijn er ook nog AirBnB, vakantiewoningen, studio's etc. beschikbaar voor toeristische verhuur, Het gaat om ten minste 30 aanbieders (bron: opgave gemeente Deventer).

¹ Van 11 B&B's is het aantal kamers niet bekend. Voor de berekening van de verhouding B&B-kamers en hotelkamers ramen we het aantal ontbrekende B&B-kamers op 22 (twee kamers per B&B).



Aangepaste openstelling tijdens coronajaar 2020 (Deventer)

Afgelaste congressen en evenementen, thuiswerken en restricties aan (internationale) reizen voor plezier hebben ervoor gezorgd dat de vraag naar hotelovernachtingen in grote delen van het jaar 2020 stil viel. Om die reden zijn diverse hotels ook in bepaalde perioden van het jaar gesloten geweest.

Het beeld onder de hotels die inzicht hebben gegeven in hun openstelling/sluiting in het jaar 2020 geeft de indruk dat met name kleinere hotels en hotels met veel zakelijke vraag langere perioden in het jaar gesloten zijn geweest. Sommige van deze hotels zijn zelfs 150 tot 200 dagen gesloten geweest. De grotere hotels zijn wel grotendeels opengebleven, met uitzondering van de eerste lockdown in maart en april 2020. 2020 was daarmee een moeilijk jaar voor veel hoteliers. Toch hebben ze op verschillende manieren gepoogd gasten te bereiken/overtuigen tot een verblijf in hun hotel. Geregeld zijn hoteliers andere services en/of arrangementen gaan aanbieden, hebben ze op minder gunstige momenten op prijs geconcurrereerd via kanalen als Booking.com of hebben ze hun marketing op andere doelgroepen gericht (bron: ZKA bedrijfsenquête).

Voor het huidige jaar (2021) blijven beperkingen als gevolg van coronamaatregelen en daarmee de beperkingen voor de hotelexploitaties uiteraard actueel. De analyse in dit hoofdstuk en de beoordeling van de ontwikkelkansen in het volgende hoofdstuk hebben echter betrekking op de achter ons liggende jaren (2019 en 2020), uiteraard houden we rekening met het verloop van 2021.

De gemiddelde bezetting per hotelkamer in de volgende paragraaf wordt wél berekend op basis van 365 dagen per jaar, om een goede vergelijking met normale jaren te kunnen maken.

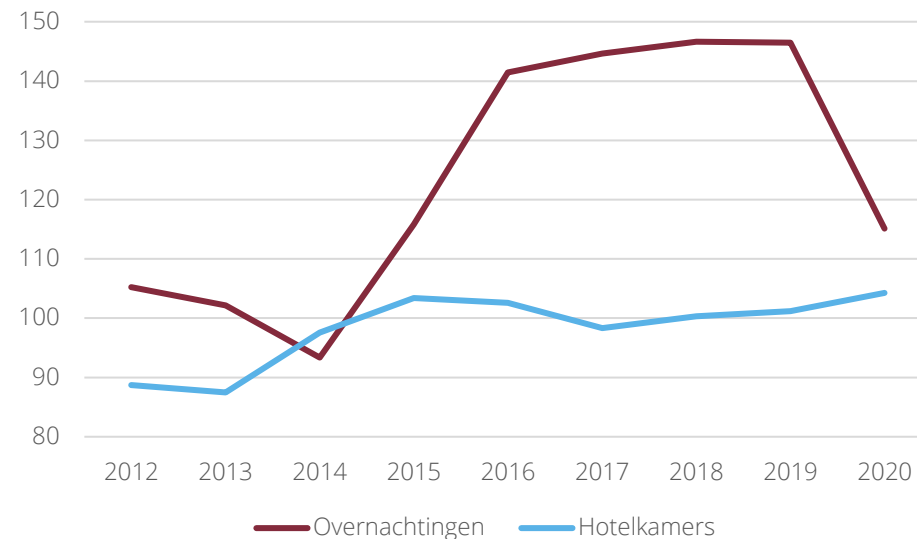
Huidige hotelaanbod provinciaal

De provincie Overijssel telt 223 hotels die samen beschikken over 5.317 kamers (bron: CBS). Ten opzichte van 2012 is zowel het aantal bedrijven als het aantal kamers toegenomen. De toename van het aantal kamers (+17%) was groter dan de toename van het aantal bedrijven (+9%). Dit betekent een vergroting van de gemiddelde schaal.

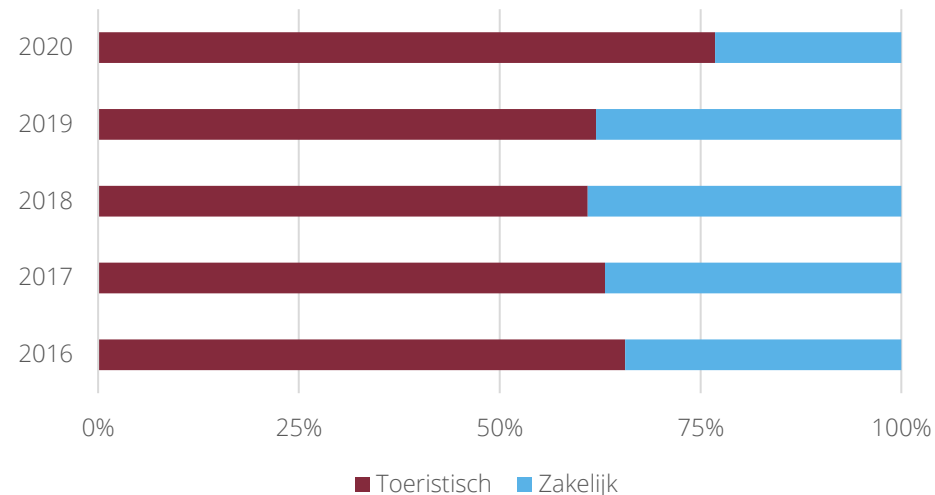
De groei van het aantal kamers is redelijk geleidelijk verlopen. Het aantal hotelovernachtingen is dat niet: deze zijn sterk gestegen vanaf 2014. Dit is een landelijke trend, waarin een periode van hoogconjunctuur heeft gezorgd voor een toenemende vraag naar hotelkamers, zowel door toeristen als zakelijke gasten.

In 2020 is de vraag vanwege de coronamaatregelen sterk teruggezakt. Wel zien we dat de terugval op landelijke niveau sterker is geweest dan in Overijssel. Een verklaring hiervoor is dat toeristisch hotelbezoek dominant is in Overijssel. Circa 60% van het aantal hotelovernachtingen is toeristisch. Het zijn vooral de provincies/regio's met veel zakelijke vraag en intercontinentaal toerisme die het hardst zijn getroffen door de coronamaatregelen. De Overijsselse hotelsector is dus iets minder hard getroffen door de coronacrisis dan andere provincies. Desondanks kunnen voor individuele hotels de gevolgen zeer groot zijn geweest.

Figuur 1: Ontwikkeling vraag en aanbod Overijssel (index; 2012 = 100)



Figuur 2: Marktsegmentatie Overijssel toeristisch en zakelijk



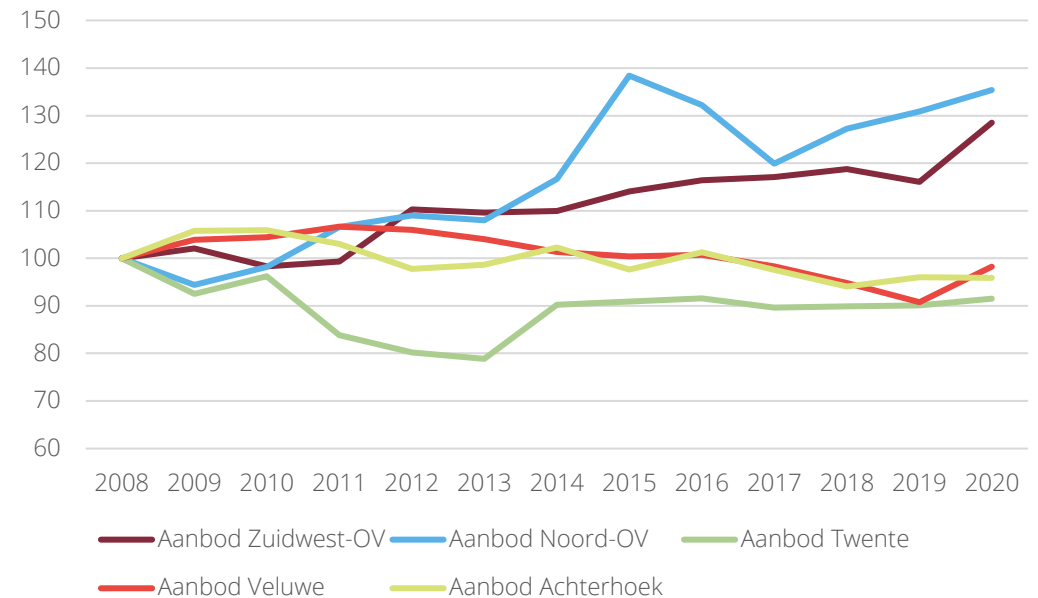
Huidig hotelaanbod regionaal

De gemeente Deventer maakt onderdeel uit van de COROP-regio Zuidwest-Overijssel.² Dit is het laagste schaalniveau waarop het CBS aanbod-cijfers publiceert. Vanaf 2008 zien we een geleidelijke groei van het aantal kamers, gemiddeld met 2,1% per jaar. De aanbodgroei was sterker na 2014 dan voor 2014.

In de omringende COROP-regio's zien we een ander beeld. In Twente, Veluwe en Achterhoek is het aantal kamers in de periode 2008-2020 namelijk gedaald. In deze drie regio's betreft het een daling van minder dan 1% per jaar. Het gaat waarschijnlijk om veel kleinschalige (familie)hotels die de afgelopen decennia hun deuren hebben gesloten. Desondanks lijkt het erop dat de laatste jaren wel weer een lichte groei heeft plaatsgevonden van het aantal hotelkamers in de drie regio's.

In Noord-Overijssel is weer een ander patroon zichtbaar. Hier is het aantal hotelkamers jarenlang gegroeid. Vooral vanaf 2014 is er een zeer sterke groei van het aanbod zichtbaar. De populariteit en de groei van Zwolle is duidelijk terug te zien in de cijfers.

Figuur 3: Ontwikkeling aanbod COROP-regio's (index; 2012 = 100)



Voor Deventer betekent dit dat er over de gemeentegrenzen de nodige ontwikkelingen hebben plaatsgevonden, en dan vooral in de omgeving van Zwolle en Apeldoorn. Dit is belangrijk om in het achterhoofd te houden, aangezien hotelgasten niet naar gemeente- en/of provinciegrenzen kijken. Hoteliers in Salland geven in de enquête aan zich zorgen te maken over nieuwe hotelplannen in Overijssel of over de gemeentegrens.

² De COROP-regio Zuidwest Overijssel is gelijk aan Salland, en bestaat dus uit de gemeenten Deventer, Raalte en Olst-Wijhe.

2.3 Gepland hotelaanbod

Gepland aanbod gemeente Deventer

De gemeente Deventer heeft de planvoorraad geïnventariseerd en gekwalificeerd. We onderscheiden vijf typen gepland aanbod:

1. Harde plannen;
2. Zachte plannen;
3. Plannen overige vormen van verblijfsaanbod;
4. Verborgen planologische ruimte;
5. Plannen over de gemeentegrens.

1. Harde plannen

Momenteel speelt er een hard plan voor nieuw hotelaanbod in Deventer. Het betreft een nieuwvesting van Holiday Inn Express & Suites op bedrijventerrein De Weteringen. Het plan behelst 83 hotelkamers en 16 lodges voor langer verblijf. De bouwvergunning is reeds verleend.

2. Zachte plannen

Er zijn enkele plannen voor nieuwvestiging (2x) en plan voor een uitbreiding van een bestaand hotel (1x). Deze zijn allen gesitueerd in het centrum van Deventer. In totaal gaat het om ca. 30 kamers. Realisatie van de zachte plannen is doorgaans verre van zeker. Zo moet er in twee gevallen nog een omgevingsvergunning worden aangevraagd of is er nog geen exploitant in beeld.



3. Plannen overige vormen verblijfsaanbod

In de gemeente Deventer zijn geen grote vakantieparken gevestigd. Vlak over de provinciegrens is De Vlinderhoeve gevestigd (gemeente Lochem Gld.), dat in 2019 is overgenomen door Landal. Gefaseerd wordt dit park ontwikkeld tot circa 150 bungalows en centrale faciliteiten waaronder een binnenzwembad, restaurant en indoorspeelplaats. Over het algemeen trekken hotels en vakantieparken een andere doelgroep, al kan er soms wat overlap zitten tussen aanbieders van longstay, zeker indien hotels beschikken over schakelbare/familiekamers.

4. Verborgene planologische ruimte

In grote delen van de binnenstad, vooral in het zogenaamde dwaalmilieu, is voor een ruime bestemming gekozen waaronder Horeca, vanaf categorie 2b. Hotels vallen hieronder. Hier kunnen zich dus hotels vestigen zonder beperkingen met dien verstande dat horeca alleen toegestaan is op de begane grond en de kelder. Als men ook de verdiepingen wil gebruiken voor hotelkamers, dient hiervoor een ruimtelijke procedure te worden doorlopen (als de gemeente akkoord is). Voor nieuwvesting van hotelkamers zal dit in de praktijk, gezien het ruimtebeslag, nagenoeg altijd het geval zijn.

5. Plannen over de gemeentegrens

In de gemeenten Raalte en Olst-Wijhe zijn momenteel geen plannen bekend voor nieuwe hotelkamers (opgave: gemeenten). Ten zuiden van Deventer, in de gemeente Lochem speelt een zacht hotelplan voor een mogelijke hotelontwikkeling in Epse. Het gaat om een plan van circa tachtig kamers, een congresruimte, restaurant en sport- en wellness-activiteiten. Een bestemmingsplanwijziging is nodig voor de realisatie. In Apeldoorn is recentelijk de vestiging van een hotel aan de rand van het Marktpllein in Apeldoorn afgeblazen. Desondanks heeft de gemeente Apeldoorn nog wel de wens voor een grootschalig nieuw hotel in het centrum.³ In Zutphen is recentelijk Hotel-Restaurant Het Broederklooster geopend (15 kamers) en zijn er plannen voor een hotel in het huidige HEMA-pand. In dit laatste geval lijkt het vooralsnog niet om een hard plan te gaan.⁴

³ <https://www.ad.nl/apeldoorn/nieuw-hotel-in-hartje-apeldoorn-gaat-niet-door-wat-nu-met-het-kantoorpand~ad413b81/>

⁴ <https://www.destentor.nl/zutphen/hotelkamers-in-de-hema-plannen-voor-vijfde-hotel-in-zutphen~a6f46c23/>

2.4 Huidige hotelvraag

Response enquêtes

Om inzicht te krijgen in de omvang van de hotelvraag zijn de hotels in de gemeente Deventer benaderd om een bedrijfsenquête in te vullen. Vier hotels participeerden in deze enquêtes.⁵ Deze hotels beschikken samen over ca. 56% van het totaal aantal kamers in de gemeente Deventer. Daarmee is het onderzoek een goede afspiegeling van het gemeentelijke marktfunctioneren.

Omvang hotelvraag

Op basis van de bezettingsgraden en het totaal aantal kamers zijn er **circa 68.000 kamernachten** geweest in 2019 (bron: enquête ZKA).³ In 2020 daalde dit met 40% tot circa 40.000 kamernachten. Deze daling is groter dan de gemiddelde daling in Overijssel. Deze bedroeg namelijk 28% van het aantal kamernachten (bron: CBS). Een verklaring hiervoor is het relatief grote aandeel zakelijke overnachtingen dat Deventer genereert. De coronacrisis heeft dit marktsegment harder geraakt dan het toeristische marktsegment.

⁵ Hotel Van der Valk is niet benaderd, aangezien het een onderzoek is met als peiljaar 2019 en 2020.



Zakelijk en Nederlands marktsegment dominant

In 2019 was nog ongeveer 38% van de vraag afkomstig uit de toeristische markt, 62% was afkomstig uit de zakelijke en MICE-markt. De zakelijke markt is dus dominant ten opzichte van de toeristische markt. Ter vergelijking, in 2019 had respectievelijk 38% en 42% van alle hotelovernachtingen in Overijssel en Nederland (excl. Amsterdam en Schiphol) een zakelijk karakter.

In 2020 zorgde de coronacrisis voor een forse verschuiving naar de toeristische markt. Deze was in 2020 goed voor circa 74% van de totale vraag. De zakelijke vraag was circa 26%, waarbij het overgrote deel op naam komt van individuele zakelijke bezoekers. Deze ontwikkeling zien we ook terug elders in Nederland. Zo daalde het aantal zakelijke overnachtingen in Overijssel naar 24%, en in Nederland (excl. Amsterdam/Schiphol) naar 28% van het totaal aantal hotelovernachtingen.

Aan hoteliers is tijdens het veldwerk ook gevraagd naar de herkomst van hun gasten. In Deventer was zowel in 2019 als 2020 het aantal Nederlandse gasten dominant.

Toeristenbelasting

De cijfers vanuit de enquête komen goed overeen met de cijfers vanuit de toeristenbelasting. Aan de hand van het aantal kamernachten en de marktsegmentatie komt het aantal persoonsovernachtingen uit op ca. 93.800 in 2019 en ca. 67.300 in 2020. De toeristenbelastingdata rapporteert ongeveer dezelfde cijfers.

Tabel 2: Overzicht hotelovernachtingen gemeente Deventer

PERSOONSOVERNACHTINGEN	ENQUÊTE	TOERISTENBELASTING
2019	93.800	94.600
2020	67.300	69.800

Op basis van de toeristenbelastingcijfers kunnen we nog iets verder terug in de tijd kijken. In 2015 bedroeg het aantal persoonsovernachtingen in hotels in Deventer ca. 72.800. Dit staat gelijk aan een groei van ca. 30% in 4 jaar tijd, ofwel een gemiddelde groei van het aantal persoonsovernachtingen van 6,8% per jaar in de periode 2015-2019.

2.5 Marktfunctioneren

Op grond van de voorgaande paragrafen wordt de verhouding tussen het hotelaanbod en de hotelvraag duidelijk, ofwel het marktfunctioneren. Een goede balans tussen vraag en aanbod komt tot uitdrukking in de marktverhoudingen. Belangrijke parameters zijn de gemiddelde kamerbezetting, de gemiddeld gerealiseerde kamerprijzen en de gemiddeld gerealiseerde logiesopbrengst per beschikbare kamer (ofwel de RevPAR, Revenue per Available Room). Dit laatste gegeven zegt iets over de interactie tussen de bezettingsgraad en de prijs en dus over het resultaat dat een hotel heeft geboekt.

Gemiddelde kamerbezetting

De gemiddelde kamerbezetting in de gemeente Deventer in 2019 komt uit op circa 71%, op basis van jaarronde openstelling van alle hotels (bron: bedrijfsenquêtes ZKA). Dit percentage is echter een gemiddelde. Enkele hotels hebben aangegeven een bezetting te realiseren dat boven dit gemiddelde ligt. Om de betrouwbaarheid van de gegevens van de individuele bedrijven te waarborgen, is het niet mogelijk de bezettingscijfers op bedrijfsniveau te rapporteren.

In 2020 is deze gemiddelde kamerbezetting gedaald naar 42%. Met deze percentages zit de gemeente Deventer lager dan de landelijke en provinciale gemiddelden. Hiervoor zijn de volgende redenen aan te wijzen:

- Op landelijk niveau is de terugval in zakelijk bezoek groter dan de terugval van het toeristisch bezoek. In Deventer geldt dat veel hotelovernachtingen op naam komen van zakelijke gasten (62%), het aandeel toeristisch bezoek is minder groot (38%), waardoor ook de terugval groter was. De bezetting in Overijssel viel bijvoorbeeld terug van 68% naar 45% (bron: Provinciaal hotelmarktonderzoek).
- Uit gesprekken met hoteliers bleek dat in de zomermaanden van 2020 de bezetting nog op orde was. In deze maanden kon het verlies aan zakelijk bezoek worden opgevangen met toeristische gasten die door de coronacrisis vaker besloten in eigen land op vakantie te gaan. In de overige maanden was deze compensatie met toeristische vraag niet of in mindere mate mogelijk. Hotels die afhankelijk zijn van zakelijke gasten besloten een deel van het jaar dicht te gaan, zelfs toen dit niet wettelijk verplicht was.
- Naast de zomermaanden zijn er ook de nodige evenementen en festivals die voor een piek in de vraag kunnen zorgen. Denk bijvoorbeeld aan het Dickens festival in december en de boekenmarkt in augustus. Deze konden in 2020 geen doorgang vinden, wat uiteraard een negatief effect heeft gehad op het aantal hotelovernachtingen.

65% tot 70% kamerbezetting nodig voor duurzame exploitatie. Aan hotelondernemers is in de enquête tevens gevraagd naar de bezettingsgraad die nodig is voor een duurzame exploitatie op de langere termijn. Tussen hotels bestaan grote verschillen in concept en serviceniveau en als gevolg daarvan wijkt per hotel ook de kostenstructuur af. De loonkosten en de BTW zijn in de afgelopen jaren (sterk) gestegen, waardoor het rendement van hotels wordt aangetast. Ditzelfde geldt voor de toenemende invloed van Online Travel Agencies (OTA's), andere boekingsplatforms en kortingsacties die prijs- en bestedingsniveaus beïnvloeden. Samenwerking met dergelijke intermediairs beïnvloeden de prijzen nadelig.

Uit de enquête komt naar voren dat veelal een gemiddelde kamerbezettingsgraad van ruim 65% tot 70% nodig is om ook op de lange termijn blijvend te kunnen herinvesteren. Deze norm vinden we ook vaak in andere regio's. Hierbij geldt dat ketenhotels en hotels met veel voorzieningen een hogere norm hebben dan kleinere hotels. Op gemeenteniveau werd de bezettingsnorm in 2019 gehaald, in 2020 zat de gemeentelijke hotelsector daar ruim onder.



Op deze pagina gaan wij in op het marktfunctioneren en vergelijken dit met een aantal andere Nederlandse steden/gemeenten waar we de afgelopen jaren een marktanalyse verrichten. Dit is uitgewerkt in de tabel hiernaast. In de onderstaande rij zijn de cijfers voor de gemeente Deventer te vinden. Goed om hierbij te vermelden dat door toevoeging van Van der Valk in 2021 het aanbod groeide naar 401 kamers.

Gemiddeld gerealiseerde kamerprijs

De gemiddeld gerealiseerde kamerprijs (excl. BTW en ontbijt) was in de gemeente Deventer in 2019 circa € 82. Dit gemiddelde prijsniveau bleef constant in 2020. Er is dus niet gestunt met prijzen om bezoekers te verleiden tot een hotelbezoek. Desondanks zijn de gerealiseerde kamerprijzen in Deventer relatief hoog, zeker in vergelijking met enkele andere regio's.

Gemiddeld gerealiseerde logiesopbrengst per kamer (RevPAR)

De enquêtes die ZKA uitvoerde bieden informatie om de gemiddelde gerealiseerde logiesopbrengst per beschikbare kamer (RevPAR) in kaart te brengen. Dit gebeurt aan de hand van de gemiddelde gerealiseerde kamerprijs en de kamerbezetting. In 2019 realiseerden de hotels in de gemeente Deventer een RevPAR van ongeveer € 58. In 2020 liep dit terug naar circa € 34. De terugloop kan vooral verklaard worden door een dalende bezetting, niet door dalende kamerprijzen.

In vergelijking met andere gemeenten in Overijssel is de RevPAR Deventer relatief hoog. In Enschede is deze ongeveer hetzelfde. In Hardenberg en Steenwijkerland is de RevPAR lager, vooral door de kleinschaligheid en het seizoensgebonden karakter van de hotelsector in deze gemeenten.

Tabel 3: Benchmark hotelaanbod en -functioneren

	AANTAL HOTELS	AANTAL KAMERS	BEZETTING	PRIJS	REVPAR
ENSCHEDA (2018)	8	597	70%	€ 77	€ 57
STEENWIJKERLAND (2019)	19	374	67%	€ 70	€ 47
LEEWARDEN (2018)	14	737	75%	€ 85	€ 64
ROERMOND (2018)	14	464	72%	€ 82	€ 58
MAASTRICHT (2019)	59	6.026	64%	€ 103	€ 66
DEVENTER (2019)	9	261	71%	€ 82	€ 58

03

Marktruimte



3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de marktruimte voor extra hotelaanbod in de gemeente Deventer bepaald. Dit heeft betrekking op de komende zeven jaar en heeft derhalve betrekking op het jaar 2027, uitgaande van 2019 als peiljaar. Dit is ook conform de marktruimtebepaling in het provinciale hotelmarktonderzoek.

De berekende marktruimte gaat in op de 'reguliere' hotelvraag. Dit moet derhalve worden geïnterpreteerd als de potentie om regulier te kunnen groeien met het aanbod als gevolg van marktgroei. Wanneer een bijzonder, onderscheidend hotelinitiatief zorgt voor marktverruimende effecten dan komt dit nieuwe/additionele aanbod bovenop de berekende marktruimte.

De opbouw en omvang van de huidige hotelmarkt vormt het uitgangspunt voor de raming van de marktruimte. Deze uitgangssituatie is beschreven in 3.2. Vervolgens wordt voor ieder marktsegment (zakelijk locatiegebonden, meerdaagse bijeenkomsten en toeristisch) de groeipercentages per jaar toegelicht. Deze percentages zijn in lijn met de percentages in het provinciale hotelmarktonderzoek, evenals de andere randvoorden zoals de normbezetting. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met de raming van de marktruimte, wat wordt afgezet tegen de harde planvoorraad (3.4.).



3.2 Uitgangssituatie (2019)

Aantal kamernachten

Het startpunt voor de marktruimtebepaling is het huidige aantal kamernachten. Dit aantal is berekend in hoofdstuk 2, namelijk circa 68.000 kamernachten in 2019. In de tabel hiernaast zijn deze kamernachten verdeeld over de verschillende marktsegmenten (bron: enquêtes ZKA onder hotelondernemers). We houden hierbij de verhouding aan overeenkomstig met het resultaat uit de enquête: 38% toeristisch en 62% zakelijk. De categorie 'zakelijk' bestaat zowel uit individueel zakelijk toerisme en meerdaags zakelijk bezoek (tabel 1). Een nauwkeurig onderscheid tussen individueel en meerdaags zakelijk bezoek is niet altijd duidelijk vast te stellen voor de hotelier of receptioniste. Dit heeft geen invloed op de berekening van het groeipotentieel, omdat voor de zakelijke en het MICE segment wordt uitgegaan van eenzelfde groeipercentage (zie volgende pagina).

Berekening marktruimte

Vervolgens wordt op basis van de trendontwikkeling en marktvooruitzichten de groeivoet per marktsegment vastgesteld. Deze groeivoet gebruiken we om de toekomstige vraag te ramen. Als de toekomstige vraag (in 2027) berekend is kan aan de hand van een normbezetting de ruimte voor nieuwe initiatieven vastgesteld worden. De normbezetting is hierbij bepaald aan de hand van gegevens uit de enquête en onze kennis van de huidige markt (vele gevoerde gesprekken met hoteliers en brancheorganisaties als onderdeel van hotelmarktprojecten elders). Van de berekende ruimte wordt de harde planvoorraad afgehaald, deze zijn in hoofdstuk 2 reeds opgesomd. De ruimte die resteert betreft ruimte voor nieuwe plannen en ontwikkelingen.

Tabel 4: Marktsegmentatie en groeiprognoses hotelmarkt

MARKTSEGMENT	KAMERNACHTEN 2019	JAARLIJKS GROEI PROGNOSES TOT EN MET 2027
TOERISTISCH	26.000	2,50%
ZAKELIJK/MICE	42.000	1,25%
TOTAAL	68.000	1,7%

Groeiprognoses

Voor de berekening van de benodigde toekomstige hotelkamer capaciteit is de verwachte groei voor de komende jaren geraamd. Omdat de uiteindelijke mate van groei sterk afhankelijk is van factoren die op dit moment nog niet zeker zijn, presenteren we de marktruimte in een bandbreedte. De gemeente kan vervolgens periodiek (laten) monitoren of de onderkant of de bovenkant van bandbreedte de juiste onderlegger biedt. Op deze manier kan de gemeente goede actuele besluiten nemen over de marktpotentie en omgang met hotelplannen. De groeicijfers zijn vastgesteld op basis van bestaande economische groeiprognoses en overleg met de gemeente over lokale ontwikkelingen per marktsegment. Een uitwerking en onderbouwing van de groeiprognoses is te vinden in de bijlagen.

Norm kamerbezetting 65 tot 70%

Om het groeipotentieel voor hotelkamers te bepalen, zijn de huidige kamernachten vertaald naar het jaar 2027. De groeiprognoses per marktsegment zijn reeds vermeld. Het aantal kamernachten in 2027 wordt vertaald naar het aantal benodigde kamers aan de hand van een normatieve kamerbezetting. Ervaringscijfers en de resultaten uit de enquête hebben tot een normatieve kamerbezetting van 65% tot 70% geleid. In het vervolg wordt gerekend met het gemiddelde van 67,5%. In het vorige hoofdstuk werden deze percentages verder toegelicht.

Additionele vraag harde plannen

Het is de verwachting dat beide plannen in de harde planvoorraad de nodige eigen vraag met zich mee brengen. Voor Van der Valk geldt bijvoorbeeld dat ze in de regel een eigen publiek aantrekken, vanwege hun naamsbekendheid en sterke positie in de markt. Met Van der Valk wordt het aantrekkelijker om in Deventer te overnachten voor niet-locatie gebonden bezoek. Denk bijvoorbeeld aan individueel zakelijk bezoek op doorreis, die kiezen voor een overnachting centraal in het land. Voor Holiday Inn geldt dat ze naast reguliere logies zich ook op de short-stay markt begeven. Dit laatste is eveneens een eigen publiek, die naar verwachting slechts in beperkte mate concurrerend is met het huidige reguliere hotelbezoek in Deventer.

Als vuistregel geldt vaak dat een hotel ca. 20% eigen vraag kan genereren, mits het concept in enige mate afwijkt van het huidige aanbod of beschikt over eigen onderscheidende locatiekwaliteiten. Van der Valk en Holiday Inn vertegenwoordigen gezamenlijk 223 kamers. Uitgaande van een kamerbezetting van 70% en een eigen vraag van 20%, dan betekent dit dat ca. 32 kamers zich vullen met gasten die anders niet in Deventer zouden overnachten. Deze 32 kamers zijn dus aanvullend, en kunnen worden vermindert op de plancapaciteit.

3.3 Raming marktruimte

Marktruimte tot en met 2027: negatief saldo - 115 tot - 135 kamers

Uitgaande van de normbezetting van 65-70% en de groeiprognoses is de marktruimte voor de hotelsector in de gemeente Deventer geraamd. Uit de tabel hiernaast blijkt dat de marktruimte tot en met 2027 voor de hotelmarkt ca. - 115 tot - 135 kamers bedraagt .

Het betreft het potentieel om het hotelaanbod op basis van reguliere vraag te kunnen laten groeien. De marktruimte wordt echter (meer dan) volledig ingevuld door de aanwezige planvoorraad. Hoewel beide plannen ook de nodige eigen vraag genereren, blijft de resterende marktgroei negatief.

Dit betekent niet dat er geen ruimte meer zou zijn voor nieuwe hotelplannen. Het is belangrijk dat de markt in beweging blijft en dat er niet een te beschermde omgeving wordt gecreëerd. Bij de interpretatie van de marktruimte moet daarom onder meer rekening gehouden worden met:

- **Vanuit de zachte planvoorraad kunnen plannen inspelen op een nieuw concept en/of doelgroep die tot op heden niet of onvoldoende bediend wordt in Deventer.** Per plan moet dus een afweging worden gemaakt of het plan voldoende toegevoegde waarde heeft voor de stad.
- **Het is mogelijk dat een deel van het huidige aanbod minder vitaal is en op termijn gaat stoppen met verhuur van kamers.** Dit aanbod kan dan worden toegevoegd aan de resterende marktruimte.

Tabel 5: Raming marktruimte hotelsector 2027

UITGANGSJAAR 2019	REGULIERE GROEI
KAMERNACHTEN 2027	77.500
BENODIGD AANTAL KAMERS	328
HUIDIG AANTAL KAMERS	261
MARKTRUIMTE	60 - 80 KAMERS
HARDE PLANVOORRAAD	140 + 83 = 223
ADDITIONELE VRAAG NIEUW AANBOD	32
RESTERENDE MARKTRUIMTE	- 115 TOT - 135 KAMERS

- **Deventer zet sterk in op nieuwe vraagimpulsen, die kunnen leiden tot additioneel bezoek aan de stad.** Dit kan gepaard gaan met extra hotelvraag, die vooralsnog niet in de groeiprognoses is meegenomen. In het volgende paragraaf gaan we hier dieper op in.

3.4 Alternatieve berekeningen (gevoeligheidsanalyse)

Vanuit de reguliere vraaggroei blijkt de resterende marktruimte negatief is. Dit kan gevolgen hebben voor de toekomstige hotelsector. Door middel van twee alternatieve scenario's maken we dit inzichtelijk:

Scenario 1: Vraagimpulsen zijn nodig

We verwachten dat de zakelijke markt de komende jaren slechts zeer beperkt groeit als gevolg van de Covid-19 pandemie en de daaraan gekoppelde overheidsmaatregelen. Zoals gezegd ramen we de vraaggroei voor de komende jaren op gemiddeld 1,7% per jaar. Om de volledige plancapaciteit te kunnen absorberen dient de vraaggroei echter navenant hoger te zijn, namelijk ca. 6,% per jaar. In dat geval zou het aantal benodigde hotelkamers in 2027 uitkomen op ca. 450, voldoende om de beide harde plannen te kunnen absorberen op basis van reguliere marktgroei. Een groei van 6% is onder de huidige marktomstandigheden niet reëel, maar desondanks is het niet uitgesloten dat zulke hoge groeiprognozes in de toekomst weer binnen bereik komen. In de periode 2015-2019, een periode van hoogconjunctuur, bedroeg de vraaggroei immers 6,8% per jaar. Met dergelijk hoge groeicijfers was het niet onlogisch om een nieuw aanbod toe te laten op de hotelmarkt, maar in de huidige markt-omstandigheden is voorzichtigheid het devies, zeker voor de korte termijn, ook om bestaande hoteliers tijd te gunnen om te kunnen herstellen van de Covid-19 maatregelen.

Scenario 2: Lagere bezetting hotels in Deventer

Een ander mogelijk gevolg van de toevoeging kan zijn dat de gemiddelde bezetting gaat dalen. We gaan er dan vanuit dat de groeiprognozes zoals eerder in dit hoofdstuk uiteengezet reëel zijn, en dat de nieuwe hotelcapaciteit zich voor een deel op de reguliere markt richt (naast de 20% eigen vraag). In dat geval moet het aantal kamerovernachtingen in 2027:

- Verdeeld worden over $261 + 223 = 484$ kamers.
- Het aantal kamernachten bedraagt dan $77.500 + 11.500$ additionele vraag vanuit Van der Valk en Holiday Inn.is dan ca. 89.000 kamernachten.
- Dat komt neer op een gemiddelde kamerbezetting van ca. 50%, als de vraag evenredig wordt verdeeld over alle hotelkamers.

Dit is nadrukkelijk een gemiddelde. In onze optiek heeft een dalende kamerbezetting consequenties voor het bestaande aanbod. Deze realiseren momenteel een goede kamerbezetting. Wanneer deze echter daalt, kan op termijn het probleem ontstaan dat er te weinig wordt geïnvesteerd en achteruitgang van de kwaliteit ligt op de loer. Extra impulsen aan de vraagzijde zijn dus noodzakelijk om ook in de toekomst een goede kwaliteit van de logiesector te kunnen garanderen. Nieuw hotelaanbod dient daarom van toegevoegde waarde te zijn voor de stad, zoals een nieuwe doelgroep en/of als onderdeel van een gebiedsontwikkeling. In de volgende paragraaf lichten we dit verder toe.

3.5 Alternatief scenario marktruimte

Zoals in de vorige paragrafen is aangetoond, is er vanuit de reguliere marktruimte weinig ruimte voor nieuwe aanbodimpuls. Dit betekent echter niet dat de markt op slot moet. Veel hotelaanbod is bijvoorbeeld buiten het centrum aan de A1 gelegen. Het is echter wel essentieel dat nieuw aanbod van toegevoegde waarde is ten opzichte van het huidige aanbod. Afhankelijk van locatie, concept en beoogde doelgroepen kan een eigen markt worden aangetrokken door nieuwe hotels, uitgaande van groei van bestaande hotelvraag. Ofwel, nieuwe hotelconcepten (of producten) ontwikkelen die nieuwe additionele vraag creëren.

Op de volgende pagina's beschrijven we een aantal kansrijke denkrichtingen die grotendeels bovenop de berekende marktruimte in het vorige scenario komen. Let op: dit is geen uitputtende opsomming, maar betreft wel voorbeelden toegespitst op de gemeente Deventer. Alvorens we dieper ingaan op type hotels die van meerwaarde kunnen zijn voor de stad (zowel conceptueel als naar locatie), bespreken we een aantal actuele lokale ontwikkelingen waar dit nieuwe aanbod aansluiting bij kan vinden.



Conform het Uitvoeringsprogramma Vrijtijdseconomie heeft Deventer als ambitie om in 2030 de meest aantrekkelijke woonstad te zijn voor de creatieve stedeling (Deventer 2030 bidbook). Om de creatieve stedeling te binden wordt niet alleen ingezet op aantrekkelijk en voldoende woningaanbod. Ook wordt ingezet op een divers aanbod op het gebied van vrije tijd, dat zowel aantrekkelijk is voor inwoners als bezoekers. Hieronder staan een aantal ontwikkelingen opgesomd die bijdragen aan deze ambitie. Deze zijn afkomstig uit het Uitvoeringsprogramma en komen voort uit overleg met de gemeente:

- Museum Eicas (open 2022 is de verwachting);
- Mogelijke komst Nationaal Voetbalmuseum;
- Pilot zakelijk congresbureau (2021 t/m 2023);
- Ontwikkeling gehele leisurezone Holterweg;
- Ontwikkeling Havenkwartier (mogelijkheden voor leisure-ontwikkelingen, aanvullend op Holterwegzone);
- Gebiedsontwikkeling Sluiskwartier;
- Ontwikkeling tiny experience in de binnenstad van Deventer;
- Upgrading internationale Hanzestedenfietsroute via Interregsubsidie;
- Hanzejaar 2023: Met extra investeringen in toeristische voorzieningen, evenementen en marketing hopen de Hanzesteden extra bezoekers uit binnen- en buitenland te trekken.



Bijzondere concepten, kleinschalig maar hoge service

Allereerst gaan we in op kansrijke concepten, waarbij we de leefstijlen als vertrekpunt nemen. Voor verdere informatie over de leefstijlen verwijzen wij naar bijlage 3. Een belangrijke uitdaging voor de stad Deventer is om het dagbezoek om te zetten in verblijfsbezoek (bron: Uitvoerings-programma Vrijetijdseconomie, p. 11).

- *Huidige situatie:* Het huidige aanbod in de gemeente Deventer richt zich primair op de harmoniezoeker en verbindingszoeker (bron: Idem, p. 10).
- *Kansen:* Qua sfeer, entourage en retailconcepten sluit de binnenstad van Deventer goed aan bij stijl- en avontuurzoekers (bron: Leisurenota). Echter, het verblijfsaanbod sluit minder goed aan bij hun wensen en behoeften. Ze prefereren vaak kleinschaligheid, exclusiviteit, de verbinding met het lokale leven en een compleet en goed servicepakket.

Welke wensen en behoeften heeft de avontuur- en stijlzoeker binnen de hotellerie? Met name hoogwaardige concepten als een boutique hotel spreken aan. Dergelijke hotels zijn veelal onafhankelijk gepositioneerd en sluiten aan bij de markttrend van storytelling: het bieden van een persoonlijk verhaal en sfeer, in een luxe en kleinschalige omgeving. Ketens hebben ook 'karakteristieke' of 'boutique' brands in portefeuille. Vaak zijn deze hotels ook zeer actief op social media, en weten ze vaak een geheel eigen publiek aan te spreken. Vanwege de zeer beperkte marktruimte is dit laatste een essentiële randvoorwaarde voor nieuwe hotelaanbod.

Daarnaast is het aanbieden van goede services belangrijk. Denk aan (elektrische) fietsverhuur of een combinatie met gastronomie en cultuur. Feitelijk de kwaliteiten waar de gemeente Deventer over beschikt, en daarmee een logische leefstijlfocus, welke door de hotellerie nog meer omarmd zou kunnen worden. De lokale 'touch' is hierbij van meerwaarde, dit wordt al sneller gecreëerd door de focus op een kleine schaal in combinatie met lokale producten en arrangementen met activiteiten in de omgeving. Dit moet wel echter tot in de puntjes verzorgd zijn om de juiste doelgroepen aan te spreken.

Locaties waar toeristische vraag aanwezig is of gecreëerd wordt

Belangrijk is om te sturen op de vestigingslocatie. De locatie bepaalt grotendeels de marktkansen. Of vice versa, op een minder gunstige locatie zijn de kansen kleiner en wordt minder aansluiting op het vigerend toeristisch beleid bereikt. De locatie moet toeristisch aantrekkelijk zijn of er moeten concrete ontwikkelingen spelen die resulteren in een toeristische doorontwikkeling. Zo heeft nieuw hotelaanbod meerwaarde voor een gebiedsontwikkeling, aangezien het zorgt voor meer dynamiek en bestedingen door de aanwezigheid van logiesgasten in het gebied.

Gezien de toeristische visie en actuele gebiedsgerichte ontwikkelingen en ambities in de gemeente Deventer lichten wij er onderstaand een aantal locaties specifiek uit, namelijk de binnenstad, het Sluiskwartier en het Havenkwartier. Dit wil niet zeggen dat er op andere locaties geen kansen zijn voor nieuwe hotels. We noemen enkele voorbeelden (dit is geen utputtende opsomming, ook elders zijn kansen denkbaar): het recreatief aantrekkelijke buitengebied of als onderdeel van de 'Leisurestrook Holterwegzone'. Dit vergt evenwel per initiatief om een beoordeling op maat en een zorgvuldige afweging in hoeverre de business case een hotelconcept beoogt dat past bij de locatie, de aanwezige doelgroepen, in lijn is met het vigerend beleid, etc.

Onderstaand gaan we specifiek in op de binnenstad, het Sluiskwartier en het Havenkwartier.

Binnenstad

De kansen voor nieuw hotelaanbod dat zich op de reguliere markt concentreert zijn op dit moment klein, zie de analyse in het voorgaande hoofdstuk. Nieuw hotelaanbod dient daarom echt iets toe te voegen en een nieuw publiek aan te spreken. Hier geldt dus een verhaal van 'nee, tenzij'. Aan de voorkant moet aangetoond worden dat nieuw hotelaanbod niet in hetzelfde vaarwater komt als de huidige hotels.

Een denkrichting voor nieuw logiesaanbod kan zijn om de samenwerking op te zoeken met nieuw dagrecreatief aanbod. Dit kan Deventer interessanter maken voor jaarrond bezoek. De binnenstad krijgt een impuls van dagaanbod met een sterke autonome trekkracht dat sneller uitnodigt tot meerdaags verblijf en Deventer onderscheidt ten opzichte van andere Hanze- en Oudhollandse steden. Ook kan het steviger positioneren van Deventer als cultuurstad meer behoeften creëren van (thematische, persoonlijke en kwalitatief goede) hotelproducten.

Sluiskwartier

Ook voor het Sluiskwartier is het goed om uit te gaan van het 'nee tenzij' principe. Anders gezegd, conform de binnenstad moet nieuwe hotelcapaciteit voldoen aan een aantal harde randvoorwaarden, zoals:

- Een hotelontwikkeling moet van toegevoegde waarde zijn, en **doelgroep aantrekken die nu niet of in mindere mate naar de binnenstad van Deventer komt**. Dit moet aan de voorkant duidelijk beargumenteerd worden door een ontwikkelaar. Het hotel mag niet zich niet of slechts in zeer beperkte mate in hetzelfde vaarwater begeven als de huidige hotels.

- Een hotel dient onderdeel uit te maken van een bredere gebiedsontwikkeling, en integraal benaderd te worden in combinatie met de andere nieuwe voorzieningen die min of meer dezelfde doelgroep aanspreken.
- Het moet aansluiten bij actuele trends en ontwikkelingen in de hotelbranche. Denk aan storytelling, klimaatneutraal opereren en bijzondere voorzieningen om zodoende aanbod te creëren dat echt onderscheidend is. Door dit tot in de puntjes door te voeren kan een geheel eigen publiek worden aangesproken.
- Een sterk punt voor hotelontwikkeling buiten het centrum is als deze voorzieningen aanbieden die ook eigen inwoners kunnen aanspreken. Dit gezien het woonkarakter van het gebied. Denk aan een restaurant, werkruimte, cultuur, fitness etc. Dit vergroot het draagvlak aanzienlijk en geeft het hotel een brede basis voor een toekomstbestendige exploitatie.

Havenkwartier:

Het Havenkwartier is een voormalig industrieel gebied waar de gemeente Deventer het 'kloppend hart' wil versterken met publieks- en consumentgerichte voorzieningen rondom de Noordzeestraat en de kade.

Hier worden kansen gezien voor meer leisure, voornamelijk voor eigen inwoners en de wat hippere bezoeker van de stad. Een logiesconcept dat zich richt op jong, urban, ontmoeten, tech en betaalbaar zou hier kunnen passen. Andere hotels in Deventer spelen slechts in beperkte mate in op deze doelgroep. Vanuit de 'nee tenzij' gedachte is het in onze optiek ook hier van belang dat een marktonderzoek aantoont dat sprake is van marktverruiming. Voor het Havenkwartier mag wellicht de draagkracht van de wijk niet over het hoofd worden gezien, zeker als wordt ingezet op een jongere doelgroep.

Overige gebieden

We gingen in op denkbare kansen voor de binnenstad, het Sluiskwartier en het Havenkwartier. Allen vanuit het uitgangspunt dat de groeimogelijkheden voor regulier aanbod beperkt zijn, wat onderscheidende concepten (nee tenzij) noodzakelijk maakt. Zoals op de vorige pagina beschreven houdt voorgaande opsomming niet in er geen kansen zijn voor andere gebieden en locaties.

04

Conclusies en aanbevelingen

4.1 Conclusies en aanbevelingen

Op grond van het voorgaande concluderen wij het volgende:

- In 2019 telde de gemeente Deventer 261 kamers. Met de toevoeging van Van der Valk (opening 2021) en de toekomstige opening van Holiday Inn hotelkamers (exclusief de 16 suites voor langverblijf) gaat het aantal kamers toenemen naar 484. Dit is een forse groei. Echter, veel kameraanbod is gelegen buiten de binnenstad van Deventer.
- De kamerbezetting in 2019 bedroeg ruim 70%. In de jaren daarvoor nam het aantal hotelovernachtingen jaarlijks met ca. 6-7% toe.
- Het is niet reëel dat de groeipercentages van voor Covid-19 op korte termijn weer behaald gaan worden. Gekoppeld aan de grote planvoorraad en de recente forse aanbodsimpuls heeft dit als gevolg dat de marktruimte voor nieuwe hotelkamers tot en met 2027 negatief is. Dit betekent dat er op korte termijn voorzichtig moeten worden omgegaan met nieuwe hotelinitiatieven. Ook moet het huidig aanbod de kans worden gegund te herstellen na de zware jaren gedurende de Covid-19 pandemie.
- Desondanks hoeft de hotelmarkt niet op slot. Nieuw aanbod kan nog steeds worden toegelaten op de markt, mits aan een aantal harde randvoorwaarden wordt voldaan. De belangrijkste is dat nieuw aanbod een smaak moet toevoegen ten opzichte van het huidige aanbod. Het moet een toegevoegde waarde bieden en daardoor een (grotendeels) een nieuwe markt bedienen die anders niet of in beperkte mate in Deventer zou overnachten.
- Dergelijke ondervertegenwoordigde concepten moet inspelen op de kwaliteiten van planlocaties, zorgen voor een vraag-aanbodmatch, inspelen op het vigerend beleid, etc. Dit vergt een beoordeling op maat per initiatief, waarbij locaties in de binnenstad, het Sluiskwartier en het Havenkwartier potentie kunnen hebben, maar zeker ook andere gebieden cq. locaties niet uit te sluiten zijn.

Wij bevelen het volgende aan:

- Nieuwe initiatieven zorgvuldig en op maat te beoordelen. Onderbouwd moet worden waarom een initiatief zorgt voor toegevoegde waarde voor de hotelmarkt. Dit moet echter niet te zwart-wit worden geïnterpreteerd. Het is aan de initiatiefnemer om het plan uit te werken en de meerwaarde van het concept te onderbouwen en in te gaan op de kwaliteiten van de locatie. Het Sluiskwartier is één van de denkbare locaties, voor dit gebied is het in onze ogen logisch uit te gaan van een brede bestemming en het initiatief bij marktpartijen te leggen.
- Het is goed deze marktpartijen te wijzen op de ontwikkelrichting die de gemeente voor ogen heeft en de specifieke ontwikkellocaties (waaronder het Sluiskwartier en het Havenkwartier). Dit kan aan de voorkant mondeling gecommuniceerd worden aan geïnteresseerde marktpartijen (zie de opgesomde randvoorwaarden in deze rapportage), op deze wijze kunnen de verwachtingen in het beginstadium goed gemanaged worden en zo eventuele teleurstellingen worden voorkomen bij marktpartijen.
- Ook kan gedacht worden om deze ontwikkelrichting formeel uit te werken in de vorm van een ontwikkelkader. Op deze wijze wordt voor ontwikkelaars en ondernemers direct aan de voorkant duidelijk welke concepten geprefereerd worden en kansrijk zijn. Bovendien vindt vanuit de gemeente een eenduidige beoordeling plaats, waarbij aangehaakt kan worden op de speerpunten uit het Uitvoeringsprogramma Vrijtijdseconomie.
- Kleinschalig aanbod als B&B en toeristisch verhuur van woningen (waaronder Airbnb) spreekt in bepaalde mate eigen gasten aan die op zoek zijn naar de kleinschaligheid, de 'local touch', de (woon)locaties. Op dit moment lijkt dit nog geen punt van zorg/aandacht, maar we adviseren evenwel scherp beeld te hebben en houden van het kleinschalig aanbod. Voor (nieuwe) hotels in de binnenstad vormt dit naar verwachting een grotere concurrent dan voor bedrijven op snelweglocaties. Niet uit te sluiten is dat een behoudend beleid voor de hotelmarkt ondernemers meer stimuleert zich te richten op kleinschalig logies (in geval hier een minder stringent beleid gevoerd wordt). Dit mag niet leiden tot grote (en ongewenste) concurrentie. Dit is een aandachtspunt, evenals de potentiële impact op de leefbaarheid op wijk- en straatniveau als gevolg van kleinschalig logiesaanbod.

- Daarnaast blijft het belangrijk om in te zetten op nieuwe vraagimpulsen. Impulsen die zorgen voor meer gasten in de stad, waar hotels profijt van hebben en daarmee dus zorgen voor meer marktruimte. Met de museale ontwikkelingen, ontwikkelingen rondom de Hanze en de pilot voor een congresbureau worden hier goede stappen in gezet. Mochten deze ontwikkelingen meer hotelovernachtingen genereren dan geprognoseerd, dan is het denkbaar dat op termijn mogelijk gekozen kan worden voor een liberaler hotelbeleid. Ook is het goed te beoordelen in hoeverre een betere jaarspreiding bereikt kan worden door in te zetten op vraagimpulsen in het laagseizoen. Een gerichte programmering van (zakelijke) bijeenkomsten of evenementen is een middel om een betere jaarspreiding te bereiken.



05

Bijlagen

Bijlage 1: perspectief marktsegment 'toerisme'

Perspectief toeristische markt

De toeristische markt kent de volgende relevante ontwikkelingen op (inter-)nationaal en regionaal niveau:

- Vóór de uitbraak van de coronacrisis waren branche-vertegenwoordigers en instanties als NBTC Holland Marketing en de United Nations World Tourism Organization (UNWTO) positief over de groei van het toerisme. Het UNWTO voorspelde dat het aantal inkomende toeristen in Europa in de komende jaren jaarlijks met 3 tot 4% zou blijven groeien (UNWTO 2019). De impact van de coronacrisis is echter fors, en het UNWTO verwacht dat het internationaal toerisme, zeker bij grote afhankelijkheid van (inter-)continentaal vliegverkeer, pas vanaf de tweede helft van 2021 gaat herstellen en 2,5 tot 4 jaar nodig gaat hebben om op het niveau van 2019 terug te keren.
 - NBTC Holland Marketing ging in haar perspectief op het jaar 2030 nog uit van een binnenlandse groei van het toerisme van gemiddeld 1,9% per jaar en een buitenlandse groei van gemiddeld 3,7% per jaar. Ook het NBTC gaat ervan uit dat het volledige herstel van de toeristische markt in Nederland nog tot 2024 gaat duren.
- Deventer is minder dan bijvoorbeeld Amsterdam afhankelijk van (inter-)continentaal vliegverkeer, het buitenlands toerisme dat Deventer aantrekt is zoals gesteld in hoofdstuk 2 met name uit onze buurlanden afkomstig. Voor Deventer verwachten we daarom een relatief voorspoedig herstel van de toeristische vraag (2023).
 - In deze verwachting speelt mee dat Deventer ook door Nederlanders als een aantrekkelijke bestemming voor een weekendje weg wordt gezien. Met het fraaie historische centrum, een aantal grote jaarlijks terugkerende evenementen en de plannen voor de realisatie van een aantal nieuwe musea heeft de gemeente veel te bieden. Er is wel enige onzekerheid over het consumentengedrag in de komende jaren: blijven binnenlandse vakanties in trek, of gaan Nederlanders toch weer relatief snel in het buitenland op vakantie?

Conclusie

We gaan uit van een iets lagere voorspelling dan van het NBTC, namelijk dat het toerisme de komende jaren met ca. 2,5% per jaar zal groeien. Dit komt vooral door de positieve vooruitzichten voor de binnenlandse markt. Het kan echter nog wel enkele jaren duren voordat de continentale markt volledig is hersteld. Dit heeft een dempend effect op de groeiprognoze.

Bijlage 2: perspectief marktsegment 'zakelijk' en MICE

Perspectief zakelijke en MICE markt

- Vóór de coronacrisis was de economische groeiverwachting op de middellange termijn altijd een goede indicator voor de ontwikkeling van de hotelvraag, omdat zakelijke hotelvraag sterk gecorreleerd is met economische activiteit. Het Centraal Planbureau verwacht voor de jaren 2022-2025 een gemiddelde jaarlijkse groei van het Bruto Binnenlands Product van 1,5%. Daarbij gaan de meeste economen ervan uit dat in 2021 al een behoorlijk herstel van de schade door de coronacrisis wordt gerealiseerd.
- Belangrijk voor de zakelijke hotelvraag is in hoeverre het gedrag van de zakelijke markt terugkeert naar de oude routines. De meeste bedrijven hebben belangrijke en positieve ervaringen opgedaan met digitaal werken en digitaal ontmoeten, waardoor naar verwachting een deel van de meetings in de toekomst een andere vorm gaat krijgen. Dit wordt niet alleen onderschreven door banken als de Rabobank en ING en vastgoed-experts als Colliers International. Hierin speelt mee dat hotels niet alleen omzet mis zullen lopen vanuit hotelovernachtingen, maar ook aan F&B. Het wegblijven van een deel van de zakelijke vraag remt bovendien de RevPAR, de zakelijke gast was namelijk bereid meer te betalen voor een kamer.
- Hoteliers geven in de bedrijfsenquête aan dat ze zich de komende jaren niet specifiek gaan richten op het aantrekken van meer zakelijke gasten.
- De MICEmarkt is eveneens sterk gelieerd aan de algehele groei van de economie. Sinds de uitbraak van de coronacrisis is de MICEmarkt fysiek grotendeels stil komen te liggen. Sommige congressen zijn afgelast, andere congressen zijn doorgeschoven naar een ander jaar. Omdat nog onduidelijk is hoe de crisis zich op de korte termijn zal ontwikkelen blijft zeker voor 2021 nog veel onduidelijkheid bestaan.
- Vast staat wel dat de markt in de tussentijd versneld is omgevormd met meer nadruk op digitale evenementen. Het is de verwachting van experts in de sector dat hybride modellen met deels een fysieke en deels een digitale component ook in de komende jaren de boventoon blijven voeren.
- Het business model van veel congressen zit in de schaal van het evenement. Dat, gekoppeld aan de voorkeur in sectoren om elkaar op gerichte momenten te ontmoeten, maakt dat op termijn een terugkeer naar meer fysieke bijeenkomsten te verwachten is.

Conclusie

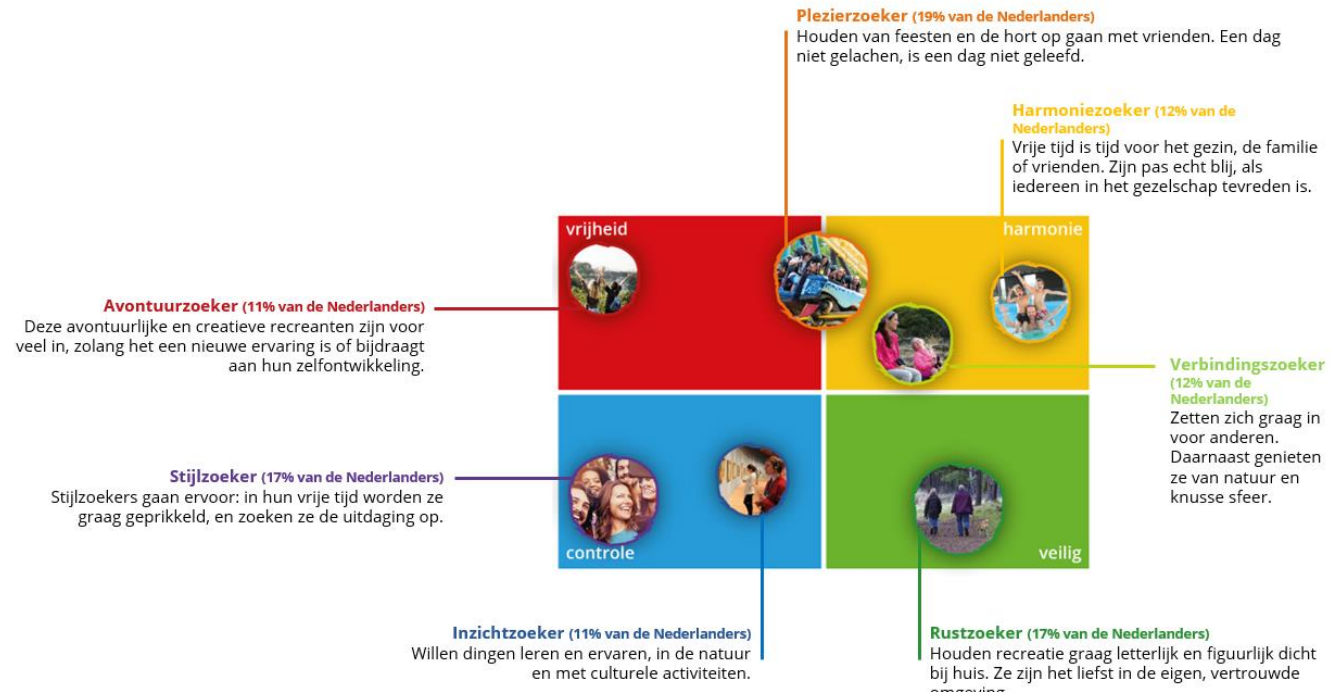
De verwachting is dat de economie de komende jaren gaat herstellen. Dit komt de zakelijke en uiteindelijk ook de MICE-vraag ten goede. We verwachten een groei voor beide markten met 1,25%. Dit is iets lager dan de groei van het BBP voor de komende jaren, hierin verdisconteren we namelijk de afkoeling van de economie in de jaren 2020 en 2021.

Bijlage 3: Toelichting leefstijlen

Het 'Leefstijlvinder-model' bestaat uit zeven leefstijlen die de Nederlandse recreant beschrijven. Elke leefstijlkleur representeert bepaalde kernwaarden, motieven en drijfveren die bepalend zijn voor het gedrag in de vrije tijd.

Want waar de ene recreant graag actief is in zijn/haar vrije tijd, zoekt een ander juist ontspanning en rust – dit komt terug in de verticale as van het model. En waarbij voor de één het gezelschap centraal staat (iets doen met familie, vrienden), staat voor een ander juist de activiteit centraal (dus niet met wie je iets gaat doen, maar wat je gaat doen).

Hieronder is een korte toelichting uitgewerkt van de zeven leefstijlen volgens het 'Leefstijlvinder-model'.



Plezierzoekers

Spontane, gezellige, impulsieve en eigenwijze mensen. Waarden die ze belangrijk vinden zijn uitdaging, uniek zijn en succes in het leven. Ze hebben het liefst veel mensen om zich heen, en trekken er dan ook graag op uit met familie, vrienden en kennissen. Plezier hebben in het leven staat op nummer één - een dag niet gelachen, is een dag niet geleefd!

Harmoniezoekers

Hartelijke, gezellige mensen, met veel interesse in anderen. In het leven hechten ze veel belang aan geborgenheid, gastvrijheid en vriendschap. Ze nemen de tijd voor het gezin, trekken er graag op uit met (of naar) familie, vrienden en kennissen. Het hoeft voor hen allemaal niet zo vreemd - doe maar normaal, dan doe je al gek genoeg.

Verbindingszoekers

Behulpzame, evenwichtige mensen die, bovenal, geïnteresseerd zijn in anderen. Gastvrijheid, sociale verbondenheid en 'doe maar gewoon' belangrijke waarden. Ze vinden het dan ook belangrijk om een goede relatie te onderhouden met burens en familie, met harmonie en gezelligheid. Er voor elkaar zijn, dat is toch hartstikke normaal?

Rustzoekers

Kalme, behulpzame, zachtaardige, gewone mensen. Ze houden van rust en regelmaat, en voelen zich het meest op hun gemak in hun eigen, vertrouwde omgeving. Ze vinden het fijn als ze lekker hun eigen gang kunnen gaan, en vinden het dan ook niet erg om alleen te zijn. Doe maar gewoon, dan doe je al gek genoeg.

Inzichtzoekers

Bedachtzame, serieuze, evenwichtige, zakelijke mensen. Ze vinden het niet erg om alleen te zijn, want dan kunnen ze mooi hun eigen gang gaan. Belangrijke waarden zijn rationaliteit, daadkracht, privacy/rust. Maar ook vrijheid om te doen wat ze willen is erg belangrijk en ze houden van informatie - 'meten is weten'!

Stijlzoekers

Zelfverzekerde, doelgericht, ondernemende mensen met een sterk karakter. Zijn graag onder gelijkgestemden, die waarden als ambitie, uitdaging en daadkracht met hen delen. Zowel in hun werk, als in hun vrije tijd worden ze graag geprikkeld, en zoeken ze de uitdaging op. Verveling is niet aan hen besteed. Liever besteden ze hun tijd aan sporten en feesten. Gáán!

Avontuurzoekers

Creatief, avontuurlijk, eigenwijs en geïnteresseerd in anderen. Intelligent en ondernemend en ze vinden het lekker om hun eigen gang te gaan. Als ze met anderen optrekken, dan zijn dat het liefst creatieve en vernieuwende denkers, of mensen die weten wat ze willen. Ze hechten veel waarde aan vrijheid, uniek zijn en genieten van het leven.

ZKA LEISURE CONSULTANTS
Brugstraat 1A
5211 VS 's Hertogenbosch

088 - 210 02 50
info@zka.nl
www.zka.nl

Bennie Roelands
Joost Gieling





Transformatieopgave Binnenstad Deventer

De veranderende functie van de binnenstad van Deventer: meebewegen en sturen

Management samenvatting



BRDG Advies

Ruimtelijk Economisch Advies
& Procesmanagement

Colofon

Opdrachtgever: Gemeente Deventer
Dhr. R. Schuurman
Projectnummer: 0823.545
Datum: 1-7-2024



Welkom in Deventer!

De binnenstad van Deventer is een prachtige plek om te ontmoeten, winkelen, verblijven, werken en wonen. Met haar aantrekkelijke historische gebouwen, interessante winkels, 'dwaalstraatjes', een rijk aanbod aan cultuur en horeca en verborgen pareltjes van rust kent de Deventer binnenstad vele aantrekkelijke gezichten. Lokale inwoners, regiobezoekers en toeristen weten de stad daarom goed te vinden. Deventer boeit en Deventer bindt.

De transformatieopgave

Wie daarmee denkt dat de binnenstad daarmee nu 'klaar' is, heeft het mis. Binnensteden bewegen voortdurend mee met de maatschappij. Behoeften, functies en programma veranderen continu. Voor de gemeente is het zaak om hier adequaat op te reageren: welke functies verdienen meer ruimte? Hoe creëren we voldoende flexibiliteit? Maar ook: hoe sturen we, zodat belangrijke kernwaarden van de binnenstad behouden blijven? We noemen dit 'de transformatieopgave van de Deventer Binnenstad'. Dit document dient als advies voor deze transformatieopgave. Het advies is enerzijds beleidsmatig bedoeld als input voor het actualiseren van de Omgevingsvisie Deventer (2019). Anderzijds constateren we dat er ook op niveau van projecten en samenwerkingen in de stad diverse kansen liggen om de veranderende stad zo goed mogelijk te faciliteren en te begeleiden.

De belangrijkste motoren van verandering

In het nadenken over de toekomst van de Deventer binnenstad en de keuzes die hierbij passen, zijn een groot aantal afwegingen belangrijk, maar we brengen hier dominante factoren in beeld die leiden tot verandering.



Factor 1: Groei van (nieuwe) inwoners leidt tot meer vraag naar binnenstadsfuncties

Op basis van (harde en zachte) plannen zal Deventer groeien van ruim 100.000 nu naar 120.000 inwoners in 2035, en misschien uiteindelijk wel tot ruim 130.000 inwoners. Deventer wordt een grotere stad en dat vraagt op zichzelf al om extra voorzieningen.

Een aanzienlijk deel van die nieuwe inwoners komen vlakbij of zelfs in de binnenstad te wonen en zien die binnenstad dus straks als hun 'huiskamer'. Deventer zet onder andere in op het toevoegen van woningen voor jongeren, young professionals en creatieve stedelingen. Dat is nodig, want vergrijzing is momenteel een gegeven. De beoogde doelgroepen vragen om een bruisende binnenstad, met enige 'grootstedelijke allure'. Niet uit te sluiten is dat deze ambitie in strijd is met het huidige karakter van een 'kleine, overzichtelijke stad waar je alles bij de hand hebt.' Daarbij rijst de vraag of alles nog wel in de compacte historische binnenstad kan en moet, of dat de binnenstad zich feitelijk uitbreidt in met name de centrumschil.

Factor 2: De veranderende functiemix in de binnenstad

Naast inwonergroei zien we ook forse verschuivingen in de voor de binnenstad belangrijke sectoren: retail en horeca. Met name door de opkomst van het online winkelen is de retailmarkt op haar kop gezet. Het is niet meer vanzelfsprekend om een fysieke winkel te bezoeken als het alternatief vaak sneller, goedkoper en comfortabeler is. Voor winkels is het al enkele jaren aan de orde van de dag om zich als het ware opnieuw uit te vinden. Onderscheidend aanbod, beleving en persoonlijke aandacht zijn dan belangrijke begrippen. We kunnen er niet omheen dat de fysieke winkels nu en in de toekomst een kleiner deel van de totale 'omzet-taart' binnenkrijgen. Nieuwe verdienmodellen en onder aan de streep minder winkels zijn een gevolg. Dit heeft effect op ondernemers en gebruik en waarde van vastgoed.

Ondertussen komen mensen nog steeds heel graag naar de binnenstad, om te winkelen, maar ook om te werken, ontmoeten, ervaren, genieten. De toegenomen bestedingen in de horeca en een grotere behoefte aan verblijfsplekken, groen, evenementen en cultuur is hier duidelijk bewijs van. Met een grotere groep (jonge, dynamische) binnenstadsbewoners zal deze behoefte alleen maar toenemen. Met name voor deze groep is de binnenstad bijna letterlijk een verlengstuk van hun woning. Kortom: de rol van de binnenstad verandert. Winkelen blijft een belangrijk onderdeel van de mix, maar minder dominant.

Factor 3: De bezoekersmagneet

De binnenstad voorziet zeker niet alleen inwoners. Regiobezoekers uit de omliggende gebieden, dorpen en steden maken graag gebruik van het aanbod in Deventer. Ook toeristen komen in grote getale naar de stad, om de combinatie van de historische binnenstad met haar monumentale erfgoed, verrassende steegjes, onderscheidende (zelfstandige) winkelaanbod en landelijk bekende evenementen te ervaren. Deze combinatie garandeert welhaast een blijvende stroom toeristen.

De positie van Deventer als bezoekersmagneet zal de komende jaren alleen maar belangrijker worden: ondersteund door een sterke inwonersgroei zal de stad meer voorzieningen kunnen bieden, die op hun beurt extra bezoekers aan zullen trekken. Dat zal niet in de laatste plaats het geval zijn omdat met name in de kleine tot middelgrote kernen de 'recreatieve' winkelvoorzieningen (zoals mode) het steeds moeilijker zullen krijgen.



Met de drie belangrijkste processen in het achterhoofd moet Deventer zich de centrale vraag stellen:

Hoe zorgen we ervoor dat de Deventer binnenstad aantrekkelijk blijft voor haar (nieuwe) bewoners, bezoekers en toeristen?

Bij deze centrale vraag horen de meer onderliggende vragen, zoals:

1. Hoe kan Deventer ruimte bieden aan nieuwe dynamiek en haar kenmerkende kwaliteiten toch voldoende behouden?
2. In hoeverre kan de Deventer binnenstad zich ontwikkelen tot een plek die aansluit bij de behoeften van jongeren, young professionals en creatieve stedelingen?
3. Welke (nieuwe) functies spelen een belangrijke rol? Waar gaan belangen goed samen en waar botsen ze? Hoe stellen we prioriteiten?
4. Welke gebieden functioneren beter en minder goed en wat moet daar gebeuren?
5. Hoe groot is de binnenstad eigenlijk en moet alles plaatsvinden in die binnenstad?

De antwoorden op bovenstaande vragen leiden wat ons betreft tot keuzes voor de binnenstad van Deventer op verschillende thema's. Op de volgende pagina's zetten 20 belangrijke thematische keuzes uiteen.



De 20 thematische keuzes in de transformatieopgave van Deventer

1

Géén krimp van kernwinkelgebied + dwaalmilieu en géén wonen in de plinten

We analyseren dat de inwonersgroei van Deventer voldoende perspectief biedt op een uitgebreid niveau van voorzieningen en verwachten niet dat leegstand tot ongezonde hoogtes zal stijgen. We kiezen daarom niet voor transformatie van wonen in de plint in de belangrijkste commerciële gebieden van Deventer (enkele kleinere straten uitgezonderd). Meer wonen in de plint in deze straten leidt tot een afname van de aantrekkingskracht. De groeiende rol van de binnenstad van Deventer maakt dat het juist nodig is om een sterk, afwisselend winkelgebied te hebben: een combinatie van straten met veel formules en passanten, rustiger straten met lokale kwaliteitswinkels, straten vol onderscheidende en verrassende winkels, maar ook om straten met een wat 'ruiger' karakter, met nieuwe ondernemers, pop-ups, ateliers. Deze combinatie past bij het Deventer van de toekomst.

2

Eerste stuk van Lange B (weer) kernwinkelgebied

De dynamiek van het Grote Kerkhof en de Grote Poot maken dat het eerste stuk van de Lange B een stuk sterker is geworden en daarmee weer een volwaardig onderdeel van de winkelroute. We willen deze rol koesteren en daar past de functie van kernwinkelgebied bij.

3

Niet het hele kernwinkelgebied is hetzelfde: meer ruimte voor het Broederenkwartier (kernwinkelgebied 2)

Met name Broederenstraat en Engestraat zijn echte winkelstraten, maar met een ander karakter dan Korte en Lange B. De straten kenmerken zich door zelfstandig ondernemerschap, kwaliteit en een rustiger karakter. We menen dat de straten echte winkelstraten moeten blijven, maar willen wel op onderdelen meer ruimte bieden: op gebied van horeca (met name op hoeklocaties) en ook qua uitstallingenbeleid. Sfeer en uitstraling is hier belangrijker dan het goed geleiden van grote massa's bezoekers.

4

Actief behouden van uniek karakter dwaalmilieus

De dwaalmilieus kennen een groot aantal onderscheidende winkels. Niet zelden is het verdienvermogen van deze unieke winkels beperkt. Dit kan enkel functioneren omdat op die plekken Deventer vastgoedeigenaren met hart voor de stad een bescheiden huur vragen. Deze balans verdient lof, maar is geen automatisme. Het verdient aanbeveling om te onderzoeken of via een lokale vastgoedcoöperatie een dergelijk milieu ook in de toekomst behouden kan blijven voor dergelijk verrassend ondernemerschap.

Figuur 1: Kernwinkelgebied en dwaalmilieu



5

Het Broederenplein heeft potentie als winkelgebied en woningbouwlocatie

Het karakter van het huidige Broederenplein/Achter de Broederen sluit niet goed aan op de historische binnenstad, maar is wel de plek met straks de enige supermarkt in de historische binnenstad (buiten de Boreel). We zien hier kansen voor een gebiedsgerichte herontwikkeling richting een dagelijks cluster, met de huidige supermarkt aangevuld met verzaken. Een sterker cluster is ook goed voor de 'doorbloeding' van dit deel van de binnenstad. Op de verdieping is op deze plek relatief veel ruimte voor een stevig (hoogwaardig) woonprogramma. Wellicht is het ook haalbaar hier grote winkelruimtes voor (mode-)ketens toe te voegen, bij relatief gebrek aan grote ruimtes in het huidige kernwinkelgebied.

6

Mogelijkheden voor dark stores worden beperkt

Hoewel de initiële piek achter ons lijkt, is het de moeite waard afspraken te maken over de inpassing van dark stores (magazijnen voor flitsbezorgers) in de binnenstad. Deze dark stores doen afbreuk aan het functioneren van reguliere winkelstraten en horen daar niet thuis. Een plek aan de randen van de winkelgebieden past beter.

7

Persoonlijke dienstverlening wordt gemaximeerd

In de dwaalmilieus zijn we voorstander van een relatief flexibele invulling: retail, horeca en publieksgerichte dienstverlening kunnen hier een plekje vinden. We constateren echter dat het aandeel persoonlijke dienstverlening (kappers, massage- en schoonheidssalons, nagelstudio's, tatoeëerders) fors is toegenomen. Overdaad is ongewenst, vanuit het feit dat deze bedrijven anders functioneren: ze hebben vaak een minder open karakter en worden doelgericht bezocht. Dit past niet bij het 'recreatieve en toeristische dwalen' dat deze straten zo kenmerkt. Per straat adviseren we het aantal persoonlijke dienstverleners te maximeren.



8

Horecaclusters intensiveren, toevoegingen vooral op specifieke locaties

De bestaande horecaclusters functioneren op hoofdlijnen goed, een grote aanpassing of uitbreiding is ongewenst. De groeiende dynamiek van de binnenstad maakt wel dat deze clusters zich moeten kunnen blijven ontwikkelen, in kwaliteit en intensiteit. Een combinatie met wonen staat daarmee op gespannen voet en we stellen dan ook voor geen nieuwe woonmogelijkheden in horecaclusters toe te voegen. Dat speelt met name aan het Grote Kerkhof.

Op enkele specifieke plekken zien we nadrukkelijk meerwaarde voor specifieke toevoeging van horeca. We denken aan een fine dining-concept in het cultuurcluster (Nieuwe Markt e.o.) en terrassen op hoeklocaties in enkele dwaalmilieus (zoals halverwege de Nieuwstraat en voor de Broederenkerk) om het wat eentonige karakter van een winkelstraat te doorbreken. In algemene zin adviseren we dat het goed is om, als samenwerkende partijen (o.a. gemeente, binnenstadsmanagement en Koninklijke Horeca Nederland) voortdurend te blijven kijken hoe de kwaliteit van aanbod versterkt kan worden.

9

Fastfood en horeca-to-go nemen toe: nog geen actie, wel monitoren

Bij het huidige gebruik van de binnenstad hoort een toename van horeca, waaronder ook fastfood en 'to-go'. We zien de groei van dergelijke concepten in de praktijk, maar wildgroei is ongewenst vanuit het ruimtelijk functioneren van de straten. Horeca-to-go is in het kernwinkelgebied I een ondersteunende functie: bezoekers komen primair naar de winkelstraten vanwege winkels; niet vanwege een broodje of snack. We adviseren om de ontwikkeling van deze concepten jaarlijks te monitoren en bij te grote groei op basis van ruimtelijke argumenten het aandeel te beperken.



10 *Avond-/nachthoreca: náást huidige locaties uitbreiding zoeken buiten binnenstad*

Hoewel exploitatie van nachthoreca anno nu een uitdaging is (door veranderend consumentengedrag en in verband met veiligheid) past een bruisend nachtleven bij een Deventer met grootstedelijke allure. De huidige locaties voorzien daarin, maar het is de vraag of ze afdoende zijn. De nieuwe inwoner zoekt steeds meer verrassende plekken voor nachthoreca. Denk daarbij aan dansclubs in een industriële setting. De centrumschil, zoals het Havenkwartier leent zich hier beter voor dan de historische binnenstad.

11 *Terrasopstellingen die recht doen aan de kwaliteit van de Brink*

Hoewel relatief kortgeleden nog tot stand gekomen in onderling overleg tussen gemeente en ondernemers, kijken wij kritisch naar de huidige uitstraling van de terrassen en terrasopstelling op de Brink. De terrassen zijn relatief gesloten en vormen een aaneengesloten verlengstuk van de inpandige bedrijven. Daarmee verdwijnt het open karakter en ook wordt het zicht op het gebouwde erfgoed rondom de Brink beperkt. Wij stellen op termijn een nieuwe situatie voor, met enerzijds een vrij liggende doorgang nabij de gebouwen rondom het plein (schematisch: 1. Gevelterras, 2. Doorgang, 3. Pleinterras) en anderzijds een meer open karakter van de terrassen. Er zijn relatief goede voorbeelden te noemen elders in het land (bijv. Maastricht).

12 *Op dit moment geen beperkingen hotelappartementen*

Wij zien het als wenselijk en niet-bezwaarlijk om, met name in de kern- en dwaalmilieu, ook ruime mogelijkheid te bieden voor ontwikkeling van hotelappartementen op verdieping. Deze gebieden, met relatief meer drukte en geluid, zijn minder geschikt voor alle inwonersgroepen. Ze lenen zich beter voor jonge inwoners én toeristen, die juist graag in of nabij de toeristische hotspots slapen. Hoewel een ongebreidelde groei van hotelkamers ongewenst is, zijn toevoegingen van hotelappartementen prima in te passen in het 'laadvermogen' van de stad, zeker omdat we verwachten dat het aantal overnachtingen toe zal nemen en het aantal hotelappartementen per ontwikkeling beperkt zal zijn.

13 *Meer wonen in de binnenstad: boven/achter winkels en op specifieke locaties*

De binnenstad is enerzijds vooral een plek die voorzieningen biedt voor (nieuwe) inwoners van de binnenstad. Anderzijds is er ook een behoefte aan, en ruimte voor, meer bewoning in de binnenstad. Dat kan op verschillende manieren:

- Het toevoegen van een nieuw te ontwikkelen woonprogramma, onder andere op de locatie Broederenplein, voormalig KPN-gebouw Leusensteeg en wellicht ook Proosdijpassage;
- Ook voor het wonen bóven winkels zien we nog veel kansen. Bovenverdiepingen staan regelmatig leeg en kunnen getransformeerd worden: het zijn plekken waar bepaalde doelgroepen (bijv. jongeren of senioren) graag wonen en het is tegelijkertijd goed voor het verdienmodel van vastgoedeigenaren. Uitgangspunt is wel dat de winkelfunctie zo weinig mogelijk wordt verstoord: ingangen zoveel mogelijk in zijstraten en fietsen zoveel mogelijk op eigen terrein in stallingen;
- Wonen áchter winkels: zie hieronder.

14 *Ruimte voor wonen áchter winkels, soms in combinatie met ateliers/ambacht*

Terwijl we wonen in (commerciële) plinten van de straten in kernwinkelgebied/dwaalmilieu in principe ongewenst vinden, menen we dat, waar mogelijk, wonen-achter-winkels veel kan bijdragen aan het functioneren van de stad: het zorgt voor woonmogelijkheden voor beoogde doelgroepen en verbetert het verdienmodel van eigenaren. Met name op plekken met diepe panden en verborgen achtergebieden (zoals het Stadshof) is wonen achter winkels, onder voorwaarden, zeer gewenst.

Een specifieke situatie is het wonen achter winkels in combinatie met atelierruimte en ambachtsruimte. Dergelijke concepten dragen in hoge mate bij aan het profiel in de straten in het dwaalmilieu zoals de Nieuwstraat, maar kunnen vaak slechts een beperkte huur opbrengen. Een combinatie van een woning aan de achterkant en een op het publiek gericht atelier of ambacht aan de voorkant is een oplossing.

15

Actualiseren regelgeving woningvorming en onzelfstandig wonen

Terwijl het logisch is dat Deventer het aandeel studenten in woonstraten niet te ver op wil laten lopen (max. 7,5%), adviseren we daar binnen de binnenstad anders mee om te gaan. Met name de straten waar het wonen-boven-winkels plaatsvindt, kunnen een hoger aandeel studenten aan. Met deze keuze anticipeert Deventer op een toenemende positie als onderwijsstad en reageert op de herinvoering van de basisbeurs (die naar verwachting zal leiden tot meer uitwonende studenten).

Op het gebied van woningvorming (door het splitsen van een groot pand in meerdere zelfstandige appartementen) adviseren we een helder kader te ontwikkelen, waarmee, met name in de binnenstad, woningvorming mogelijk is en blijft, maar waar kwaliteit gewaarborgd is. Doelgroepen die graag in de binnenstad wonen, zijn veelal bereid dit te doen op compacte oppervlaktes, mits comfortabel en van goede kwaliteit. Her en der kent de binnenstad grote woningen, waarvan de oppervlakte niet altijd meer past bij de woonbehoefte. Woningvorming via splitsing is dan een optie. Het loont voor eigenaren vaak hierin te investeren, maar het is ongewenst als dit doorschiet naar splitsing in hele kleine appartementen. Een minimale schaalgrootte (voorstel: 40 m²) is gewenst.

16

Ruimte voor creativiteit en evenementen

Ruimte voor creativiteit in bredere zin is wenselijk, gezien het DNA en de ambities van Deventer. Aanwezigheid van creatieve bedrijven, ambachten en ateliers geeft een straat kleur en onderscheidend vermogen en zorgt tegelijkertijd voor een geliefde bestemming voor young professionals, creatieve stedelingen en toeristen. Ook de verborgen gebieden achter de winkelstraten (denk aan Stadshof, Kloostertuin) hebben veel potentie als plek voor ateliers en kunst, in combinatie met rust en groen. Specifiek zien we hier kansen voor het Burgerweeshuis. De centrumschil biedt, in tegenstelling tot de historische binnenstad, ruimte voor creativiteit op een wat grotere schaal.

Het huidige evenementenbeleid is relatief verouderd en dient te worden geactualiseerd aan de huidige ambities en maatstaven. Het is belangrijk per gebied een profiel op te stellen en hier de (maat en aard van) wenselijke evenementen op aan te passen. Belangrijk daarbij is dat de binnenstad op centrale locaties voldoende ruimte krijgt om evenementen te organiseren die Deventer op nationaal niveau onderscheiden en regionale en regio-overstijgende aantrekkingskracht hebben.



17 Een groene en aantrekkelijke openbare ruimte als dragende randvoorwaarde

Hoewel de focus van deze transformatieopgave ligt op het gebruik van de binnenstad, ontkomen we niet aan uitspraken over de inrichting en infrastructuur rondom de binnenstad, als cruciale randvoorwaarde. We adviseren in te zetten op een hoge mate van vergroening voor zover mogelijk (met name pleinen en gebieden buiten kernwinkelgebied I) en toevoegingen van verblijfsmogelijkheden (straatmeubilair om te zitten en/of te spelen). Dit draagt bij aan de verblijfskwaliteit voor en verblijfsduur van de bezoeker en biedt extra inhoud aan de term 'huiskamer' voor de binnenstadbewoner.

18 Voldoende parkeren voor auto en fiets, passend bij rol als bezoekersmagneet

Een aantrekkelijk verblijfsgebied met ruimte voor de voetganger en beperking van geluids-, verkeers- en klimaatoverlast past bij de maatschappelijke bewegingen en opgaves van de huidige tijd. Maar een goede bereikbaarheid en ruime parkeermogelijkheden blijven belangrijk bij een stad die in aanzienlijke mate afhankelijk is van bezoek van buiten. Goede parkeervoorzieningen aan alle kanten van de stad zijn daarom belangrijk, net als voldoende hoogwaardige fietsstallingen; niet alleen voor bezoekers, maar ook (bij voorkeur inpandig) voor bewoners/ondernemers/ personeelsleden, zodat het fietsparkeren op straat beschikbaar blijft voor de bezoeker.

19 Aandacht voor 'doorbloeding' van het centrum: zichtlijnen en entrees

Deventer kent helaas een aantal plekken waar straten niet goed op elkaar aansluiten, waardoor met name bezoekers die Deventer niet goed kennen, de kans missen een interessante straat in te lopen. Voorbeelden zijn de verbinding Lange B → Broederenstraat en de beide ingangen van de Overstraten vanaf de Brink. Dat is jammer, want juist daar verdient verrassend ondernemerschap bezoek, aandacht en omzet. Een oplossing kan zijn door daar een karakteristiek element te maken, die bezoekers nieuwsgierig maakt. Denk aan een welkomstbordje ('welkom in de oudste winkelstraat van Deventer') of een poortje, dat ook bijdraagt aan de identiteit van een gebied.

20 De grotere binnenstad: verbindingen tussen de binnenstad en daarbuiten

Meer en meer wordt de historische binnenstad deel van een groter geheel. De Kien/stationsgebied, het Havenkwartier, Roto Smeets, de Welle, IJssel (sprong): het zijn allemaal gebieden waar significante ontwikkelingen gepland en geambieerd worden. Deze gebieden krijgen een eigen karakter en functie, maar het is belangrijk nu al na te denken over de verbinding met de binnenstad. We pleiten daarom voor het uitwerken en investeren van goede (met name fiets- en voetgangers-)verbindingen tussen:

- De Kien en de Brink: door het verder verbeteren van Op de Keizer/Keizerstraat als aanloopgebied;
- De route tussen binnenstad en Roto Smeets + Havenkwartier. De aantrekkelijkste manier om deze gebieden vanaf de binnenstad te bereiken ligt langs de IJsselkade (en aansluitend de Welle). Een goed ingerichte wandel- en fietsroute langs het water naar genoemde gebieden zou een sterke verbinding betekenen: voor inwoners, voor gebruikers van diverse functies op diverse plekken en zeker ook voor toeristen. Want wie wil nou niet een ommetje langs de prachtige IJssel maken in een prettige (parkachtige) setting?



Classificatie binnenstedelijke straten met significant aandeel niet-wonen

Straten	Nieuwe functie
Korte Bisschopstraat (vanaf Smedenstraat tot aan Keizerstraat)	Kernwinkelgebied I
Lange Bisschopstraat (vanaf Smidsgang tot Sandrasteeg)	Kernwinkelgebied I
Lange Bisschopstraat (vanaf Sandrasteeg tot Grote Kerkhof)	Kernwinkelgebied I
Achter de Broederen	Kernwinkelgebied II
Smedenstraat (tot aan kruising Broederen)	Kernwinkelgebied I
Duivengang	Dwaalmilieu
Broederenstraat	Kernwinkelgebied II
Engestraat	Kernwinkelgebied II
Nieuwstraat	Dwaalmilieu
Brink: Korte Bisschopstraat tot aan Maansteeg	Kernhorecagebied en Kernwinkelgebied I
Brink: Maansteeg tot aan Zandpoort	Kernhorecagebied
Grote Kerkhof	Kernhorecagebied
Stromarkt	Dwaalmilieu
Proosdijpassage	Dwaalmilieu
Kleine Poot	Dwaalmilieu
Grote Poot	Dwaalmilieu
Kleine Overstraat	Dwaalmilieu
Grote Overstraat	Dwaalmilieu
Boreel	Kernmilieu grootschalige detailhandel
Keizerstraat tot aan Geert Grotestraat	Aanloopstraat
Keizerstraat: Geert Grotestraat tot aan Brink	Kernhorecagebied en Kernwinkelgebied I
Walstraat	Dwaalmilieu

Opbouw documenten

Naast deze management samenvatting bestaat dit advies uit de volgende 5 onderdelen:

Deel 1 - Opgave en inzichten

In deel 1 gaan we nader in op de opgaven en kader stellende ontwikkelingen die aan de basis staan van het transformatieproces van de Deventer binnenstad.

Deel 2 - Thematische keuzes

Deel 2 behandelt de thematische keuzes, zoals ze in deze managementsamenvatting opgesomd staan, uitgebreider. Per keuze wordt het waarom, het hoe en het wanneer benoemd. Ook wordt per keuze de relatie met de huidige keuzes in de Omgevingsvisie gelegd.

Deel 3 - Gebiedsprofilen

In de uitwerking van de transformatieopgave hebben we de binnenstad in deelgebieden opgedeeld (specifiek de gebieden met een hoog aandeel niet-woningen), elk met een eigen karakter en identiteit (zie kaart hiernaast). Per deelgebied gaan we in op (kwantitatieve) kenmerken, onderscheidend vermogen aandachtspunten en kansen. We benoemen voor elk deelgebied wenselijke acties en projecten.

Deel 4 - Gereedheidskist / toolkit

De acties en de projecten uit de gebiedsprofilen zijn gekoppeld aan een gereedheidskist, vol met mogelijke acties, ingrepen en projecten. Op deze plek definiëren we de acties en projecten, ondersteund met enkele referenties en laten we zien in welke gebiedsprofilen we deze instrumenten inzetbaar vinden.

Deel 5 - Analyse document

In het analyse document gaan we nader in op cijfermatige onderbouwing. We zoomen in op demografische ontwikkelingen, omvang en locaties van winkel-, horeca- en andere functies en kijken naar de marktruimte van met name de detailhandel (als onderwerp van aandacht). Ook kijken we naar thema's als passanten, mobiliteit en consumentengedrag/-beoordeling. In dit onderdeel gaan we ook kort in op de meest relevante beleidsvisies van de gemeente Deventer.

