



# Regieplan Binnenstad

Structuurvisie voor de binnenstad van Apeldoorn

Vastgesteld door de gemeenteraad op 18 februari 2010

gemeente

Apeldoorn

# 2020: Apeldoorn heeft 't!

Hoe u er komt? Gemakkelijk met de fiets, de auto of het openbaar vervoer. Maar er rijden ook nog oude historische bussen en een stoomtrein naar de binnenstad. Prachtig voor de kinderen. Als u aankomt op het indrukwekkende stationsplein, omzoomd door prachtige gebouwen, waant u zich in een kunstzinnig 'stadsbos'. Kunst ontdekt u ook in het cultuurkwartier, waar een museum, popzaal en bioscoop 'samenwonen'. Dit cultuurgebied biedt u uiteenlopende exposities en voorstellingen.

Meer warenhuizen en winkels wachten op u om de hoek. Moderne winkels, afgewisseld met oude pakhuizen vormen een aantrekkelijke balans tussen oud en nieuw. Uitgewinkeld? Rust dan lekker uit onder de oude bomen op een van de vele schaduwrijke terrasjes die onze stad opsieren. Ondanks de drukke gezelligheid zijn er nog genoeg oases van rust te vinden. Onder het genot van een kopje koffie of wijntje kijkt u zo via de imposante open gevel het stadhuis binnen.

Geen zoek naar een parkeerplekje.

In Apeldoorn rijdt u bij wijze van spreken nog tot aan de deur. Dankzij de goede parkeervoorzieningen komt u tot midden in het centrum, vlakbij de aantrekkelijke winkelroute. Dit voetgangersgebied is onlangs voorzien van nieuwe bestrating en straatmeubilair. Natuurlijk

let u op bij het oversteken, maar bussen rijden hier voor de veiligheid in ieder geval stapvoets.

U hebt ook geen last van blokkerende grote luifels of schreeuwende reclameborden.

Die hebben we weggehaald, zodat de Hoofdstraat overzichtelijk en breed is. Komt u met de fiets naar ons centrum, stal deze dan in de overdekte en bewaakte fietsenstalling. We willen voor iedereen aantrekkelijk zijn, maar fietsendieven vinden hier niks!

Het is heerlijk wandelen in de bosrijke omgeving van de Veluwe. Ook een bezoek aan Paleis het Loo, de Apenheul of Koningin Julianatoren is de moeite waard. De gemeente organiseert steeds meer evenementen, zoals de Veluwe-week, muziekoftredens op het Caterplein en festivals.

Een bruisende omgeving om te wonen. En dat wonen is hier nog betaalbaar, ook voor starters.

De gemeente zorgt ervoor dat het woningaanbod goed aansluit op de vraag. Zo bouwden we aantrekkelijke woningen op het PGEM terrein.

Het Rosariumhof trekt jonge gezinnen, ook vanwege de vele speelplekken en het waterspel op het Martkplein. Ouderen voelen zich fijn in het Grifffhof. Een veilige plek, waar 's avonds niet zomaar iedereen naar binnen kan.

# **Regieplan Binnenstad**

Structuurvisie voor de binnenstad van Apeldoorn

Vastgesteld door de gemeenteraad op 18 februari 2010





**ambities**





## **Samenvatting**

1.	Inleiding	12
2.	Sturen op drie ambities	18
3.	Programma	22
4.	Ruimtelijk plan	86
5.	Financieel en juridisch kader	110
6.	Communicatie	112
7.	Vervolgstappen	116
	Literatuurlijst	121



## **Apeldoorn krijgt een nieuwe binnenstad**

Apeldoorn krijgt een nieuwe binnenstad. Met dit regieplan wordt een belangrijke stap voorwaarts gezet. In het afgelopen anderhalf jaar is gewerkt aan het omzetten van visies, onderzoeken en uitgangspunten naar een concreet werkbaar instrument.

De gemeente Apeldoorn zal aan de hand van deze structuurvisie de komende jaren de regie voeren op de ontwikkeling van de binnenstad. Dit regieplan is geen concreet uitgewerkt stedenbouwkundig plan. Het is een document dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt en de voorwaarden en condities, waaronder deze ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, beschrijft.

Daarom is het nodig dat er een samenhangend plan gemaakt is waarbij de gewenste ontwikkelingen in beeld gebracht worden. De spelregels waaronder deze ontwikkelingen mogen plaatsvinden, noemen we in dit plan 'vaste waarden'. Het uiteindelijke doel is het streven om de binnenstad van een 6,5 naar een 8 te krijgen! Apeldoorn moet Apeldoorns blijven, maar wel met meer stedelijke allure.

### **Het regieplan, structuurvisie voor de binnenstad**

De aanpak van de binnenstad vergt een langdurige inspanning. Daarom is de belangrijkste opgave voor de gemeente om een heldere koers uit te zetten voor de ontwikkelingsrichting van de binnenstad voor de komende tien tot vijftien jaar. Het bestuur heeft gevraagd om een document dat richting geeft voor initiatieven. Deze koers wordt verwoord en verbeeld in het regieplan. Om de koers goed te verankeren is dit regieplan een structuurvisie voor de binnenstad van Apeldoorn conform de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

### **Het regieplan is:**

#### **1. De schakel tussen visie en uitvoering**

Het regieplan is een volgende stap in de besluitvorming na het vaststellen van de binnenstadvisie, de herijking van het strategisch kader en de koersbepaling van de winkelontwikkeling Apeldoorn. Het regieplan geeft niet alleen aan welke ambities er zijn voor de binnenstad, maar geeft eveneens aan op welke manier deze ambities ruimtelijk en functioneel waargemaakt kunnen worden.

Het zal vele jaren duren voordat de binnenstad, zoals in dit plan omschreven, voltooid is. Daarom is er voor gekozen om een regieplan op te stellen dat de basis is voor alle plannen die hierna komen. Het is na de initiatiefase de tweede fase in het ontwikkelingsproces. De derde fase, de uitwerkingsfase, volgt hierna. Dit is de laatste stap voordat de uitvoeringsfase begint.

## 2. De inspirator voor en de verbinder van nieuwe ontwikkelingen

Het regieplan geeft een toekomstbeeld voor de binnenstad van Apeldoorn. Een dergelijk toekomstbeeld wil anderen inspireren om nieuwe ideeën en plannen te ontwikkelen én maakt anderen bewust van de context waarin zij hun ideeën lanceren. De beelden in dit plan laten een nieuwe binnenstad zien zoals deze zou kunnen ontstaan. Deze beelden zijn bedoeld als illustratie, maar vormen geen onderdeel van de besluitvorming. Mogelijk krijgen in de volgende fase van dit plan, een aantal punten nog een hele andere uitwerking. Zolang deze uitwerking binnen de spelregels (vaste waarden) blijft die we met elkaar hebben afgesproken, is dit mogelijk.

## 3. Het samenhangende kader voor alle nieuwe ontwikkelingen in de binnenstad.

Het regieplan geeft duidelijkheid binnen welke kaders (vaste waarden) nieuwe ontwikkelingen in de binnenstad mogelijk zijn. Het plan geeft een samenhangend beeld over diverse onderwerpen die cruciaal zijn voor snelle verdere ontwikkelingen. Dat wil zeggen: ruimtelijk, programmatisch, financieel en juridisch.

### Sturen op drie ambities

Om de ambitie voor de binnenstad “van een 6,5 naar een 8” te halen, is het nodig in te zetten op de volgende ambities voor de binnenstad:

1. De compacte en complete binnenstad;
2. De bereikbare binnenstad ;
3. De eigen(zinnige), verankerde en groen-blauwe binnenstad.

Het halen van één van deze drie ambities is onvoldoende om een betere waardering voor de binnenstad te bereiken. De drie ambities geven samen aan in welke richting en met welk profiel de binnenstad zich de komende tien tot vijftien jaar wil profileren. Het is cruciaal om aan alle drie ambities te werken en hierbij resultaten te boeken. Welke resultaten er dan concreet nodig zijn wordt duidelijk aan de hand van de vaste waarden bij de programma's.

### Het programma voor de binnenstad

Welke opgaven moeten de komende tien á vijftien jaar opgelost worden om de drie ambities voor de binnenstad van Apeldoorn te halen? Deze opgaven zijn per programma uitgewerkt en vertaald in vaste waarden. Inzet op de volgende programma's is essentieel voor het verbeteren van de binnenstad in Apeldoorn:

1. Winkelen
2. Vrije tijd en uitgaan
3. Wonen
4. Verkeer
5. Ruimtelijke kwaliteit

Elk programma heeft zijn eigen set van vaste waarden. De inhoud van de vaste waarden is divers. Het kunnen kwantitatieve en ruimtelijk uitspraken zijn (locaties, metrages, hoeveelheden), maar ook meer beleidsmatige en kwalitatieve uitspraken (woonmilieus, zoekzones). Samen vormen ze het programma dat ervoor zorgt dat de ambities gerealiseerd worden.

### De vaste waarden

De vaste waarden zijn de spelregels waarbinnen toekomstige ontwikkelingen in de binnenstad mogelijk zijn. Alle vaste waarden samen zorgen ervoor dat de ambities voor de binnenstad gerealiseerd worden. Ze geven aan waar de gemeente Apeldoorn op stuurt en vormen zo het samenhangend toetsingskader



voor nieuwe ontwikkelingen in de binnenstad. De in het kader genoemde vaste waarden staan in het regieplan verwoord en verbeeld.

### **Het ruimtelijk plan**

De vaste waarden die essentieel zijn in hun onderlinge samenhang zijn op de plankaart van het ruimtelijk plan weergegeven. Het kernwinkelgebied, de binnenhoven, de grote ruimte van de pleinen, de groene lanen en de verschillende compacte gebieden voor winkels en uitgaan en vrije tijd, inclusief de aantrekkelijk verbindende routes. Niet alle vaste waarden zijn overigens op de plankaart weergegeven. Daarom kan deze plankaart niet los worden gezien van de eerder genoemde vaste waarden. Voor het uitvoeren van de regiefunctie zijn alle genoemde onderdelen van belang. Hier zit overigens ook de vrijheid van de ontwikkelaars om binnen de vaste waarden naar optimale ontwerp oplossingen te zoeken. In het ruimtelijk plan is tevens door middel van een hoogtekaart aangegeven op welke plekken hoe hoog gebouwd mag worden.

De programmakaart laat in samenhang zien welke functies waar in de binnenstad een plek krijgen. In het ruimtelijk plan is ook een aantal impressies, sfeerbeelden opgenomen hoe de nieuwe binnenstad eruit zou kunnen gaan zien. Deze impressies zijn bedoeld als voorbeeld of als illustratie van een ambitie. Niet als definitieve invulling. Daar zal in de volgende fase van het proces aandacht voor komen. De gemeente zal de regie op dit proces voeren. Niet in de zin van dwingend voorschrijven, maar in de zin van dingen mogelijk maken. Hierbij zijn de vaste waarden, zoals ze in dit plan zijn opgenomen, de spelregels.

### **Financieel en juridisch kader: kiezen voor een faciliterend grondbeleid.**

Op 1 juli 2008 zijn de nieuwe wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en de nieuwe grondexploitatie wet (Gew) in werking getreden. Deze nieuwe wetgeving

geeft gemeenten een nieuwe grondbeleidsinstrumentarium om de regie sterk in eigen handen te houden. Voor de vernieuwing van de binnenstad van Apeldoorn kiest de gemeente ervoor gebruik te maken van dit nieuwe grondbeleidsinstrumentarium. Dit wil zeggen dat zij kiest voor een overwegend faciliterend grondbeleid: de gemeente biedt de ontwikkelende partijen de faciliteiten aan om projecten te realiseren mits zij binnen de kaders, de vaste waarden van het regieplan blijven. De mogelijkheden die de nieuwe Wro en Gew bieden om kosten te verhalen op ontwikkelende partijen, zet de gemeente in op basis van anterieure overeenkomsten.

### **Betrekken van een breed publiek**

Omdat de binnenstad van iedereen is, zijn vele groepen belanghebbenden gevraagd om inbreng te hebben bij de totstandkoming van het regieplan. Dat is overigens al eerder gebeurd: 'bij het opstellen van de 'Binnenstadsvisie 2010'. Ook toen is een breed spectrum aan belangenorganisaties en bewoners betrokken bij de idee- en visievorming. Tijdens het opstellen van het regieplan is gebruik gemaakt van de volgende communicatiemomenten:

- Dromen over Apeldoorn (werksessies over de ambities voor de binnenstad)
- Laat je horen! (debatten)
- Belangenorganisaties aan het woord
- De inspraakperiode van het regieplan

### **Vervolgstappen**

Voor de voortgang van de ontwikkeling van de binnenstad is ingezet op 'doorpakken'. Dit betekent dat, na het opstellen van het Regieplan, niet een afwachtende opstelling gekozen wordt. Er wordt direct doorgedaan naar de uitwerkingsfase per deelgebied. Er worden drie deelgebieden onderscheiden die ieder hun eigen benadering hebben.

1. Binnenstad Noord: het uitgaans- en cultuurkwartier Caterplein.
2. Binnenstad Zuid: de uitbreiding van het kernwinkelgebied in het zuidoostkwadrant inclusief de herontwikkeling van een aantal binnenhoven
3. Het Rosariumhof: een nieuw binnenstedelijk woonmilieu in de binnenstad

Het regieplan is de basis voor de uitwerkingen, voor een nog op te stellen beeldkwaliteitplan en voor het masterplan van de openbare ruimte. Het is tevens de opmaat voor het nieuwe bestemmingsplan. De gemeente heeft bij het opstellen van het regieplan het voortouw genomen een samenhangend plan voor de binnenstad te maken. Dit is in goed overleg met ondernemers, bewoners en marktpartijen gebeurd. Naarmate het proces verder vordert zal de rol van deze partijen toenemen. Met name ontwikkelaars zullen, vanuit hun natuurlijke rol, een steeds grotere inbreng krijgen in de (bouw)planvorming.

De gemeente zal weliswaar de regie blijven voeren op het totale gebied, maar steeds meer een toetsende rol gaan vervullen. Dit proces verloopt overigens niet in alle deelgebieden op dezelfde wijze. Daar waar ontwikkelaars actief zijn kan de gemeente sneller 'loslaten'. Op andere punten zal de gemeente misschien langer in een initiërende en sturende positie moeten blijven.

#### De vaste waarden:

1. Het toevoegen van maximaal 15.000 m2 winkelvloeroppervlakte (WVO) aan het kernwinkelgebied
2. Het ontwikkelen van een compact kernwinkelgebied: het 'dubbelachtje'
3. Het realiseren van twee nieuwe bronpunten in het nieuwe kernwinkelgebied: de PGEM-locatie en het Hof Marktstraat (inclusief de locatie van de voetgangersuitgangen)
4. Het toevoegen van winkeltrekkers op de hoeken van het nieuwe kernwinkelgebied
5. Het ontwikkelen van de Hoofdstraat-Noord als gemengd gebied van winkels en horeca
6. Kiezen voor de binnenstad voor uitbreiding van het stedelijk uitgaans- en vrijetijdsaanbod
7. Het toevoegen van een indicatief programma van 7.500 - 10.000 m2 bvo uitgaans- en vrijetijdsvoorzieningen in de binnenstad
8. Het concentreren van het uitgaans- en vrijetijdsprogramma op het Caterplein, het Marktpluin+Raadhuisplein en het Hof Marktstraat
9. Het toevoegen van trekkers in het uitgaans- en cultuurkwartier
10. Het realiseren van 250 tot 400 woningen op vier ontwikkellocaties
11. Het creëren van voor Apeldoorn unieke woonmilieus: 'wonen boven winkels' en 'wonen aan een hof'
12. Het bouwen van woningen voor jongeren, ouderen, empty nesters en gezinnen
13. Het autovrij maken van het (nieuwe) kernwinkelgebied en de uitgaans- en vrijetijdsplekken
14. Het realiseren van voetgangersvriendelijke verbindingen in de aanloopgebieden van het voetgangersdomein
15. Het zorgvuldig inpassen van de fietsdoorstroommassen in het voetgangersdomein
16. Het realiseren van bewaakte en onbewaakte fietsenstallingen op de schakelpunten tussen het voetgangersdomein en de fietsdoorstroommassen
17. Het toevoegen van twee ondergrondse parkeergarages met in totaal 1.000 parkeerplekken: de PGEM-locatie en het Hof Marktstaat
18. Het inpassen van de verkeersontsluiting van de twee nieuwe parkeergarages in de verkeersstructuur
19. Het respecteren van de huidige busroutes met een zorgvuldige inpassing in het nieuwe kernwinkelgebied
20. De bevoorrading in het voetgangersgebied vindt plaats binnen de venstertijden
21. De bevoorrading buiten het voetgangersgebied vindt plaats buiten de doorgaande routes
22. De huidige expeditieruimte van de V&D in de Beekstraat wordt verplaatst
23. Het herkenbaar houden van de verschillende ontwikkelingsperiodes van de binnenstad
24. Het zichtbaar houden van de typisch Apeldoornse structuur en architectuur
25. Het realiseren van een rijke mix van 'oud en nieuw' en 'groot en klein'
26. Het terugbrengen van de Grift
27. Het versterken en vergroenen van de lange lijnen
28. Het groot houden van de open ruimtes
29. Het ontwikkelen van de binnenhoven als onderdeel van het stedelijk leven
30. Het versterken van de Hoofdstraat en de Hofstraat – Kanaalstraat als belangrijke verbindinglijnen
31. Het toevoegen van meer en ander groen
32. Het realiseren van een aantrekkelijk straatbeeld met bijzondere plekken
33. Het Marktpluin wordt als hoogwaardige plek in het centrum versterkt als het aantrekkelijke hart van de binnensstad



# Referentiekaart binnenstad





## Inleiding

*Apeldoorn krijgt een nieuwe binnenstad. Met dit regieplan wordt een belangrijke stap voorwaarts gezet. In het afgelopen anderhalf jaar is gewerkt aan het omzetten van visies en uitgangspunten naar een concreet werkbaar instrument. De gemeente Apeldoorn zal aan de hand van dit instrument de komende jaren de regie voeren op de ontwikkeling van de binnenstad.*

Het regieplan is een volgende stap in de besluitvorming na het vaststellen van de binnenstadsvisie, de herijking van het strategisch kader en de koersbepaling van de winkelontwikkeling Apeldoorn. Het is de basis voor de uitwerkingen, voor een nog op te stellen beeldkwaliteitsplan en voor het masterplan van de openbare ruimte. Het is tevens de opmaat voor het nieuwe bestemmingsplan. In dit regieplan zijn niet alleen de spelregels opgenomen voor het vervolg. Er is ook een aantal impressies opgenomen hoe de nieuwe binnenstad eruit zou kunnen gaan zien. Deze impressies zijn bedoeld als voorbeeld of als illustratie van een ambitie. Niet als definitieve invulling. Daar zal in de volgende fase van het proces aandacht voor komen. De gemeente zal de regie op dit proces voeren. Niet in de zin van dwingend voorschrijven, maar in de zin van dingen mogelijk maken. Hierbij zijn de vaste waarden zoals ze in dit plan zijn opgenomen de spelregels.

Om tot dit regieplan te komen is een aantal onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn als bijlagen bij dit regieplan gevoegd. Ze vormen echter geen onderdeel van de besluitvorming. Voor het tot stand komen van dit regieplan is geput uit het gedachtegoed van deze onderzoeken.

### Van dorpskern naar binnenstad

Apeldoorn groeide de tweede helft van de twintigste eeuw als kool. De geboortegolf onder de eigen bevolking en de grote aantallen nieuwkomers die van buiten toestroomden, zorgden voor een explosieve vraag naar woonruimte. De gemeente had haar handen vol aan het zorgen voor adequate huisvesting voor het snel toenemende inwonertal. Behalve de ontwikkeling van de Oranjerie begin jaren '90 schoten veel tijd, aandacht en middelen voor de binnenstad erbij in. Het centrum van Apeldoorn bleef een dorpskern.

Ook al heeft een dorpskern veel charmes, hij voldoet niet als binnenstad van een grote stad. Winkelen, cultuur, uitgaan, culinaire geneugten zijn de aanleiding voor ontmoeting en interactie en onmisbaar voor de sociale

binding en innovatieve impulsen die een stad nodig heeft. Dat kwam ook duidelijk naar voren in de strategische visie van de gemeenteraad voor Apeldoorn, die rond het jaar 2000 werd geformuleerd. Er was een roep om meer profiel en een adequaat voorzieningenniveau voor een stad van 150.000 inwoners met een centrumfunctie voor de regio.

### **De binnenstad: van een 6.5 naar een 8**

Die opdracht heeft de gemeenteraad ter harte genomen. Zij heeft haar ambities verwoord in de binnenstadvisie 2010 (zie kader binnenstadbesluiten). Sinds 2001 is fors geïnvesteerd in stedelijke voorzieningen op het gebied van cultuur, sport, zorg en (openbaar) vervoer. Het merendeel daarvan vond zijn plek in de binnenstad. Verder is een forse slag gemaakt met de renovatie en uitbreiding van de woningvoorraad in het centrum. Ook is er een slag gemaakt met de herstructurering van de industriële centrumzone langs het Kanaal (dat de binnenstad begrenst) en het stationsgebied. Hierin vormt het nieuwe Stationsplein een pareltje dat alom op lof kan rekenen. De praktijk is echter weerbarstig: bij het opmaken van de balans rond de voortgang van het Strategisch Kader in 2008, werd geconstateerd dat de binnenstad nog niet af is (zie kader binnenstadbesluiten).

Er was lof voor datgene wat was gerealiseerd, maar tegelijkertijd werd geconstateerd dat er meer moest gebeuren. De winkelfunctie van de binnenstad voldoet misschien nog aan de lokale behoeften, maar heeft een ontwikkelingslag nodig om in deze behoeften te blijven voorzien en om bezoekers uit de regio te trekken (zie kader binnenstadbesluiten). Over de uitgaans- en ontmoetingsfunctie van de binnenstad zijn de bewoners minder te spreken. Het moet dus beter volgens de gemeenteraad: de kwaliteit van de binnenstad mag niet langer in de zesjessfeer blijven steken, maar moet een volmondig 'goed' (rapportcijfer 8) krijgen van de inwoners.

### **Een overzicht van de binnenstadbesluiten vanaf 2001**

- **Raadsbesluit oktober 2001: binnenstadvisie 2010**

Vaststelling binnenstadvisie 2010:

- centrumstad van de stedendriehoek
- uitstralen van kwaliteit
- een binnenstad met accenten

- **Raadsbesluit juni 2003: detailhandelsvisie 'een boodschap voor iedereen'**

- het versterken van de binnenstad als recreatief winkelgebied voor Apeldoorn en omliggende regio
- de Voorwaarts is de locatie voor grootschalige detailhandel met een regionale uitstraling

- **Raadsbesluit januari 2008: herijking strategisch kader**

- voor de zomer actieplan binnenstad 8
- aansprekende transformatie van de openbare ruimte in de binnenstad (masterplan openbare ruimte)
- verbetering van het uitgaanscentrum binnen drie jaar (incl. actualisatie horecabeleid)

Relatie met andere onderwerpen: jonge vlucht

- **Raadsbesluit 10 april 2008: koersbepaling winkelontwikkeling Apeldoorn**

- Marktstraat/Beekstraat/Markstraat-zuid/Van Berlo-locatie volwaardig betrekken bij circuitvorming
- vorming 3e bronpunt (volumineus winkelaanbod en parkeren) in dit gebied
- uitbreidingsruimte voor winkels in de binnenstad voorlopig vast te stellen op 15.000 m2 winkelvloeroppervlakte (WVO) én nadruk op concentratie van winkels
- nadrukkelijk aandacht geven aan Hoofdstraat-noord als gemengd gebied tussen kernwinkelapparaat en cultuurcluster
- heroriëntatie op aantal en omvang periferedetailhandelsvestigingslocaties (PDV-locaties) en de gewenste omvang van de groot-schaligedetailhandelslocatie (GDV-locatie) Voorwaarts



### Diverse partijen willen investeren in de binnenstad

Naast de gemeenteraad hebben ook andere partijen ambities en plannen voor de binnenstad van Apeldoorn. Vastgoedontwikkelaars hebben plannen voor de ontwikkeling van nieuwe winkels en woningen rondom de Marktstraat. Bij het raadsbesluit over de koersbepaling winkelontwikkeling Apeldoorn, zijn wederom plannen gepresenteerd over de uitbreiding van het winkelgebied. Daarnaast hebben ook kleine en grote ondernemers in de binnenstad plannen om te investeren in de binnenstad. Een voorbeeld is de eigenaar van de bioscoop Tivoli. Hij wil graag op de huidige locatie een nieuwe, moderne bioscoop ontwikkelen voor een breed publiek.

Het gemeenschappelijke signaal van deze partijen is dat de binnenstad van Apeldoorn voor hen een interessante plek is om te investeren. Zij zien hier kansen voor groei. Deze partijen hebben echter de medewerking van de gemeente nodig om hun plannen en ideeën uit te voeren. Daarom verwachten zij van de gemeente een adequaat en helder antwoord op hun vraag in hoeverre en binnen welke kaders zij hun plannen kunnen realiseren.

### Het regieplan: regie voeren over de gehele binnenstad

De aanpak van de binnenstad vergt een langdurige inspanning. Daarom is de belangrijkste opgave voor de gemeente om een heldere koers uit te zetten voor de ontwikkelingsrichting van de binnenstad voor de komende tien tot vijftien jaar. Een document dat richting geeft voor initiatieven. Deze koers wordt verwoord en verbeeld in dit regieplan. Om de koers goed te verankeren is dit regieplan een structuurvisie voor de binnenstad van Apeldoorn conform de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.



Het regieplan is:

#### 1. De schakel tussen visie en uitvoering

Het regieplan geeft niet alleen aan welke ambities er zijn voor de binnenstad, maar geeft eveneens aan op welke manier deze ambities ruimtelijk en functioneel waargemaakt kunnen worden. Dit regieplan komt niet in de plaats van een bestemmingsplan. Het vormt wel de basis daarvoor. De wijze waarop het bestemmingsplan tot stand zal komen is nog niet bepaald. Dit wordt in de volgende fase van het proces besloten. Dit regieplan is bestand is tegen veranderingen in de tijd. Het zal vele jaren duren voordat de binnenstad, zoals in dit plan omschreven, voltooid is. Daarom is er voor gekozen om een regieplan op te stellen dat de basis is voor alle plannen die hierna komen. Het is na de initiatief fase de tweede fase in het ontwikkelingsproces. De derde fase, de uitwerkingsfase, volgt hierna. Dit is de laatste stap voordat de uitvoeringsfase begint.

#### 2. De inspirator voor en de verbinder van nieuwe ontwikkelingen

Het regieplan geeft een toekomstbeeld voor de binnenstad van Apeldoorn. Een dergelijk toekomstbeeld wil anderen inspireren om nieuwe ideeën en plannen te ontwikkelen én maakt anderen bewust van de context waarin zij hun ideeën lanceren. De beelden in dit plan laten een nieuwe binnenstad zien zoals deze zou kunnen ontstaan. Deze beelden zijn bedoeld als illustratie, maar vormen geen onderdeel van de besluitvorming. Mogelijk krijgen in de volgende fase van dit plan, een aantal punten nog een hele andere uitwerking. Zolang deze uitwerking binnen de spelregels (vaste waarden) blijft die we met elkaar hebben afgesproken, is dit mogelijk.

#### 3. Het samenhangende kader voor alle nieuwe ontwikkelingen in de binnenstad.

Het regieplan geeft duidelijkheid binnen welke kaders (vaste waarden) nieuwe ontwikkelingen in de binnenstad mogelijk zijn. Het plan geeft een samenhangend kader over diverse onderwerpen die cruciaal zijn voor snelle verdere ontwikkelingen. Dat wil zeggen: ruimtelijk, programmatisch, financieel en juridisch.

### Het regieplan, structuurvisie voor de binnenstad van Apeldoorn

Zoals gezegd zal het nog jaren duren voordat de verwezenlijking van de plannen heeft plaatsgevonden. Het ligt in de bedoeling om de nieuwe binnenstad omstreeks 2020-2025 goeddeels voltooid te hebben.

Dan zal Apeldoorn een bruisende binnenstad hebben. Een binnenstad waar je goed kunt winkelen, waar je lekker kunt uitgaan en werken en waar het goed wonen is. Kortom een binnenstad voor iedereen!

#### Het regieplan:

1. De schakel tussen visie en uitvoering
2. De inspirator voor en de verbinder van nieuwe ontwikkelingen
3. Het samenhangende kader (ruimtelijk, programmatisch, financieel en juridisch) voor alle nieuwe ontwikkelingen in de binnenstad

### Inhoud: van ambitie naar vaste waarden voor toekomstige ontwikkelingen

Het regieplan begint in hoofdstuk 2 met het benoemen van de ambities voor de binnenstad van Apeldoorn. Daarnaast staat in dit hoofdstuk benoemd wat de achtergrond is van deze ambities. In hoeverre borduren deze ambities voort op eerder uitgesproken ambities? En in hoeverre worden deze gedeeld binnen en buiten de gemeente?

Hoofdstuk 3 geeft weer hoe we deze ambities concreet handen en voeten geven in de binnenstad. Ook worden hier de zogenaamde 'vaste waarden' benoemd. Welke opgaven doen zich voor? Voor hoeveel en welk type programma is ruimte in de binnenstad van Apeldoorn? Welke verkeersoplossingen zijn nodig? En als laatste: op welke manier sluit de toekomstige uitstraling van de binnenstad aan op de Apeldoornse maat. Door het aanduiden van de 'vaste waarden' wordt aangegeven wat het samenhangend kader voor de binnenstad is.

Hoofdstuk 4 geeft in het ruimtelijk plan aan wat de ruimtelijke consequenties zijn van de in hoofdstuk 3 genoemde opgaven en vaste waarden. Daarnaast geven ze een beeld hoe de toekomstige binnenstad eruit kan komen te zien.

De ambities, opgaven en het ruimtelijke plan uit voorgaande hoofdstukken bieden een goed inhoudelijk vertrekpunt. Ze zijn echter alleen te realiseren in samenwerking met ontwikkelende partijen. Daarom beschrijft hoofdstuk 5 binnen welke financiële en juridische kaders we als gemeente om willen gaan met partijen die willen investeren in de binnenstad. Het gaat in dit hoofdstuk om het grondbeleid, de samenwerking met ontwikkelende partijen en om de te doorlopen planologisch-juridische stappen.

Behalve een professionele samenwerking met ontwikkelende partijen, is het voor het uiteindelijk slagen van het regieplan van belang om de huidige gebruikers van de binnenstad te betrekken bij de verdere planuitwerking. Daarom gaat hoofdstuk 6 in op de manier waarop wij belangenorganisaties en de huidige gebruikers van de binnenstad hebben betrokken bij het opstellen van dit regieplan.

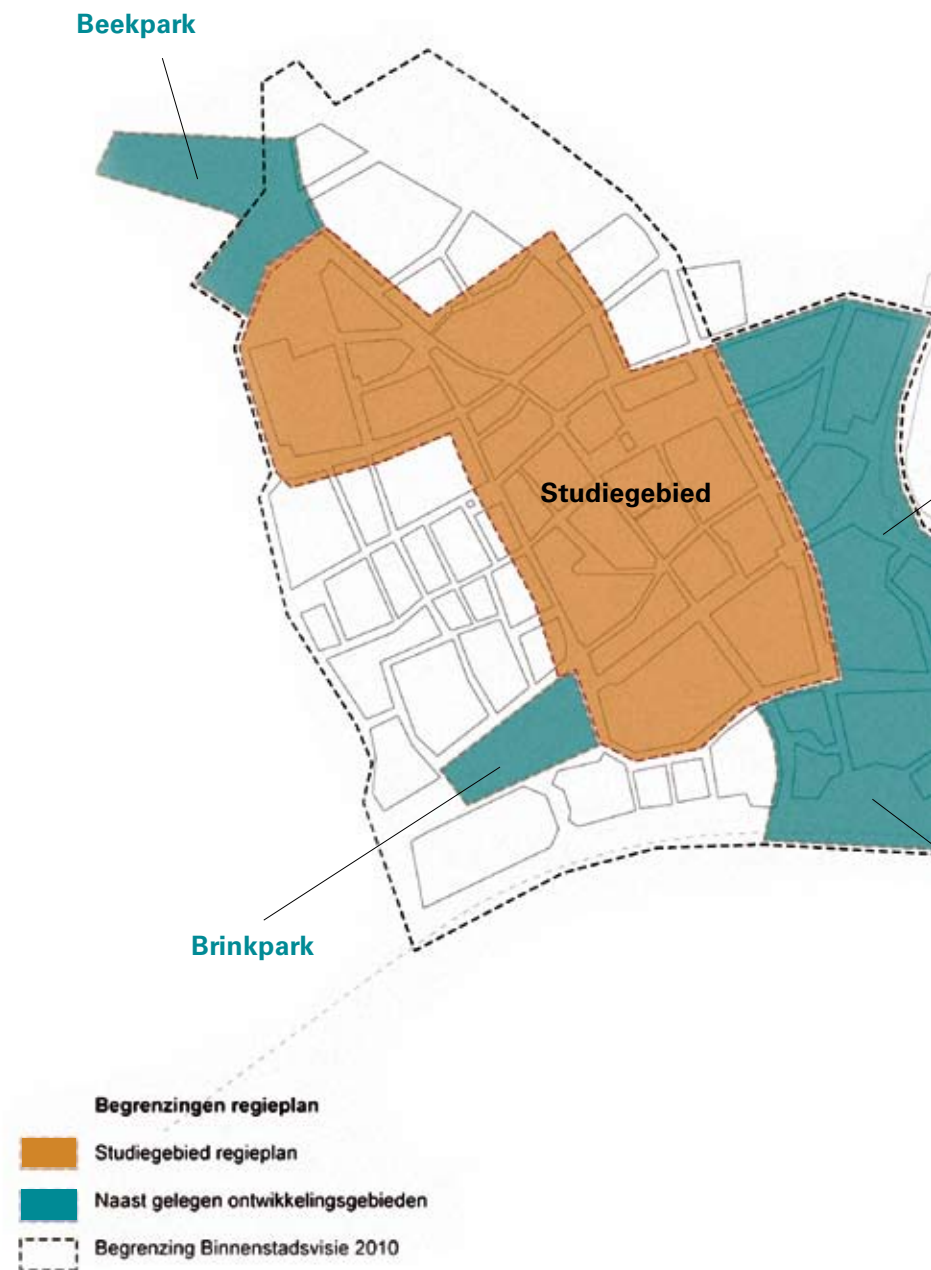
Nadat het regieplan is vastgesteld, heeft de koers een voortvarend vervolg nodig. Daarom staat tot slot in hoofdstuk 7 aangegeven welke stappen na het regieplan nodig zijn om daadwerkelijk in de binnenstad de veranderingen te zien en te voelen.

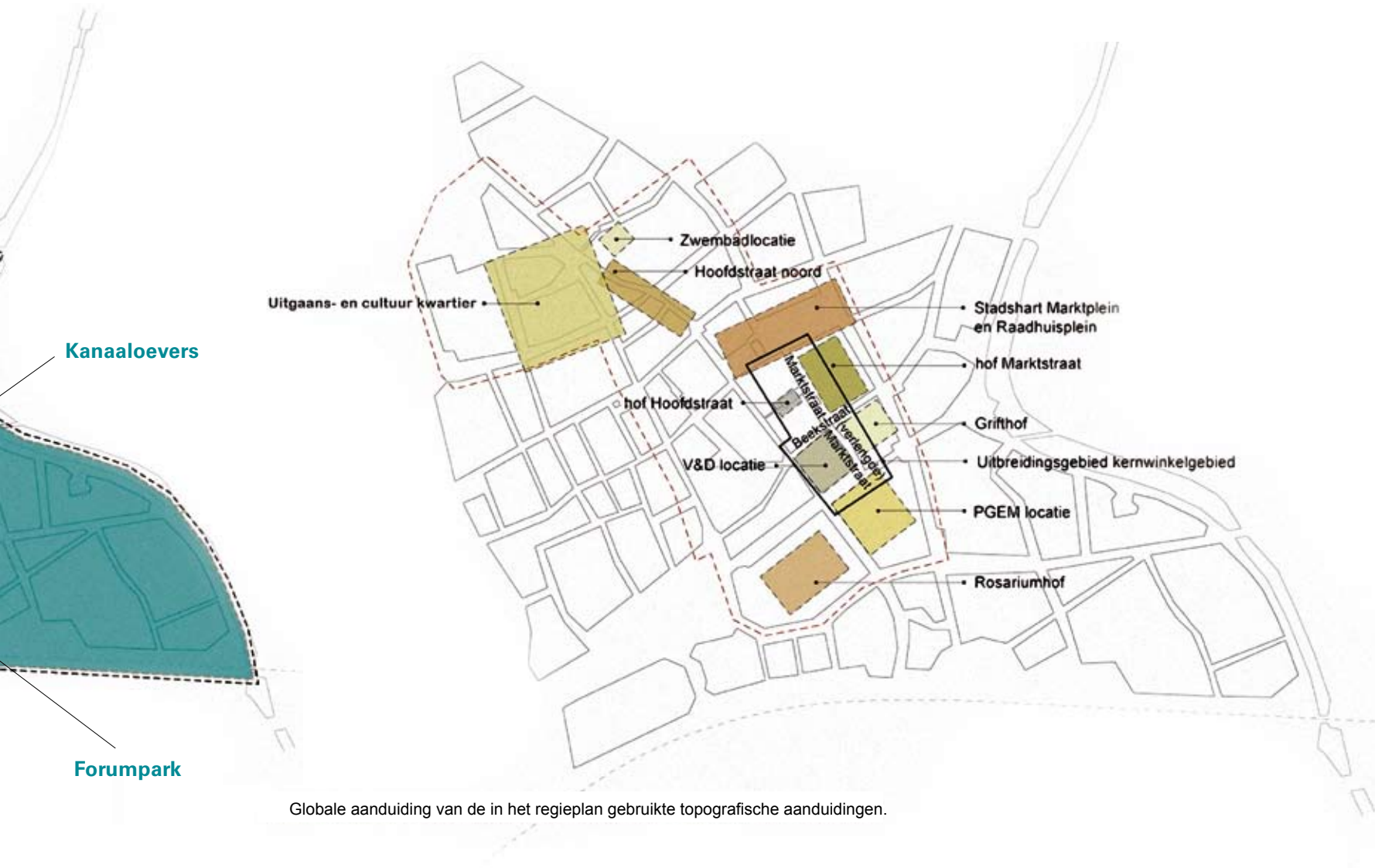
### Samenhang met de binnenstadvisie en andere projecten

Het regieplan is inhoudelijk niet helemaal nieuw. Het kent een langere historie. Zoals eerder genoemd heeft de gemeenteraad eind 2001 de 'binnenstadvisie 2010' vastgesteld. Veel ambities uit deze binnenstadvisie zijn gerealiseerd of worden uitgevoerd in diverse projecten. Bijvoorbeeld in Beekpark, Kanaaloevers, Forumpark en Prins Willem Alexander-laan.

De verdere ontwikkeling van het hart van de binnenstad is echter nog niet tot stand gekomen: het winkelgebied, het uitgaansgebied, het binnenstedelijk wonen en een aantrekkelijke openbare ruimte. Vandaar dat het regieplan zich richt op dit hart van de binnenstad (zie kaart).

Het regieplan is dus eerder een verdere uitwerking van de binnenstadvisie. Natuurlijk zijn bepaalde inzichten wel veranderd de afgelopen jaren. Vandaar dat programmatische en ruimtelijke afwijkingen van de binnenstadvisie in het regieplan expliciet worden vermeld en gemotiveerd.





Globale aanduiding van de in het regioplan gebruikte topografische aanduidingen.



## Sturen op drie ambities

*Om de ambitie voor de binnenstad “van een 6.5 naar een 8” en het gemeenschappelijk ambitieniveau (zie kader) te halen, is het nodig in te zetten op de volgende ambities voor de binnenstad:*

- 1. De compacte en complete binnenstad*
- 2. De bereikbare binnenstad*
- 3. De eigen(zinnige), verankerde en groen-blauwe binnenstad*

*Het halen van één van deze drie ambities is onvoldoende om een betere waardering voor de binnenstad te bereiken. De drie ambities geven samen aan in welke richting en met welk profiel de binnenstad zich de komende tien tot vijftien jaar wil profileren. Het is cruciaal om aan alle drie ambities te werken en hierbij resultaten te boeken. Welke resultaten er dan exact nodig zijn, zal in het volgende hoofdstuk worden besproken. Dit hoofdstuk geeft aan waarom deze ambities van belang zijn voor de kwaliteitsverbetering van de binnenstad van Apeldoorn.*

### **'Dromen' over Apeldoorn**

In het najaar van 2008 heeft een aantal 'droomsessies' met diverse belangenorganisaties, bestuurders, raadsleden, ontwikkelaars, ondernemers en ambtenaren een schat aan ideeën en ambities opgeleverd voor de binnenstad. Deze ideeën en ambities zijn verwoord en verbeeld in het inspiratiedocument 'Dromen over Apeldoorn'. Uit de 'droomsessies' kwam het volgende gemeenschappelijke ambitieniveau naar voren:

- Niet grootschalig slopen maar van plek tot plek maatwerk leveren. Ingrijpen waar het moet, en laten staan waar het kan. Plekken tot leven brengen, informele plekken uitbouwen en dag-, middag- en avondprogramma ontwikkelen.
- Het centrum als archipel en de kunst om de parels van het eilandenrijk te verbinden.
- Met het opschalen van de binnenstad moet Apeldoorn zichzelf blijven. De herkenbaarheid moet ontstaan doordat de ogenschijnlijk gewone dingen bijzonder worden.

### **1. De compacte en complete binnenstad**

Een goed gewaardeerde en gebruikte binnenstad vraagt om compactheid en compleetheid. Niet overal in de stad 'iets' willen, maar kiezen voor concentratie van het stedelijk leven in de binnenstad: mensen, programma en openbare ruimtes. Deze concentratie van het stedelijk leven biedt een compleet palet aan activiteiten voor diverse doelgroepen op verschillende tijdstippen van de dag: bewoners uit stad en land, zakelijke bezoekers, werknemers, winkelend publiek en toeristen. Op dit moment is de compactheid en compleetheid van de binnenstad nog onvoldoende ontwikkeld. De functie van de binnenstad richt zich nog met name op het winkelend publiek en minder op het bieden van een onderscheidend binnenstedelijk woonmilieu en een voor jong en oud aantrekkelijke plek om je vrije tijd door te brengen. Maar ook het winkelgebied heeft een kwaliteitsimpuls nodig om een compleet winkelaanbod te kunnen bieden voor de hedendaagse consument. De ontwikkeling van een binnenstad met het rapportcijfer 8 vraagt daarom om te kiezen voor een compacte binnenstad. Een binnenstad met op loopafstand een compleet en divers aanbod van winkels en vrijetijdsvoorzieningen voor haar bezoekers en onderscheidend woonmilieu voor haar bewoners.



## 2. De bereikbare binnenstad

Een compacte en complete binnenstad maakt deze aantrekkelijk voor een breed en divers publiek uit de eigen stad en regio en voor toeristen. Om deze bezoekers en bewoners te verleiden de binnenstad te bezoeken, moeten wij als gemeente ervoor zorgen dat zij snel en comfortabel hiernaartoe kunnen komen. Dit betekent een bereikbaar centrum voor alle doelgroepen: voetgangers, fietsers, automobilisten, reizigers met het openbaar vervoer, maar ook de leveranciers van goederen. Voldoende en prettige parkeer- en stallingplaatsen en dichtbijgelegen openbaar vervoerhaltes zijn hiervoor de basisvoorwaarden. In die bereikbare binnenstad is de voetganger het vertrekpunt voor verdere keuzes over de verkeersontsluiting, parkeren, bevoorrading en snelheid. De voetganger staat centraal.

### De ambities

De drie ambities voor de binnenstad zijn:

1. De compacte en complete binnenstad
2. De bereikbare binnenstad
3. De eigen(zinnige), verankerde en groen-blauwe binnenstad.

## 3. De eigen(zinnige), verankerde en groen-blauwe binnenstad

De eigenheid van een binnenstad is een belangrijke basis voor de verbondenheid die mensen met 'hun' binnenstad voelen. Dat vraagt om een binnenstad die gezien wordt als het 'hart' van de stad. Een plek waar steeds iets nieuws te ontdekken is en die zich onderscheidt van andere plekken in de stad. Het vraagt ook om een binnenstad die herkenbaar is als 'typisch Apeldoorns'. Een binnenstad waar de kernwaarden van Apeldoorn zoals groen, ruimte, duurzaam, gezond en centraal voelbaar en beleefbaar zijn.

De historische ontwikkeling van de binnenstad en de gelaagde opzet van het centrum biedt alle aanleiding om de veelkleurigheid te vergroten op een manier die past bij de identiteit van Apeldoorn. Hierdoor kunnen nieuwe ontwikkelingen voortbouwen op 'typisch Apeldoornse' kwaliteiten en wordt het nieuwe verankerd in de bestaande structuur. Het unieke van de Apeldoornse binnenstad willen we uitdragen en laten zien. Hiermee kan het imago van de binnenstad worden verbeterd.





**compact  
compleet  
bereikbaar  
eigen(zinnig)  
verankerd  
groen-blauw**







## Programma

*Met de drie ambities is de eindbestemming voor de binnenstad bepaald. Op welke manier we deze ambities willen realiseren, komt in dit hoofdstuk aan bod. Welke opgaven moeten de komende tien á vijftien jaar opgelost worden om de ambities voor de binnenstad van Apeldoorn te halen?*

*Deze opgaven zijn per programma uitgewerkt en vertaald in de zogenaamde vaste waarden voor de binnenstad. De vaste waarden vormen als het ware de bakens, die leiden naar de eindbestemming.*

*De vaste waarden geven zo de koers aan om de ambities te bereiken. Deze waarden zijn hierdoor het samenhangend toetsingskader voor alle toekomstige ontwikkelingen in de binnenstad.*

Inzet op de volgende programma's is essentieel voor het verbeteren van de binnenstad in Apeldoorn:

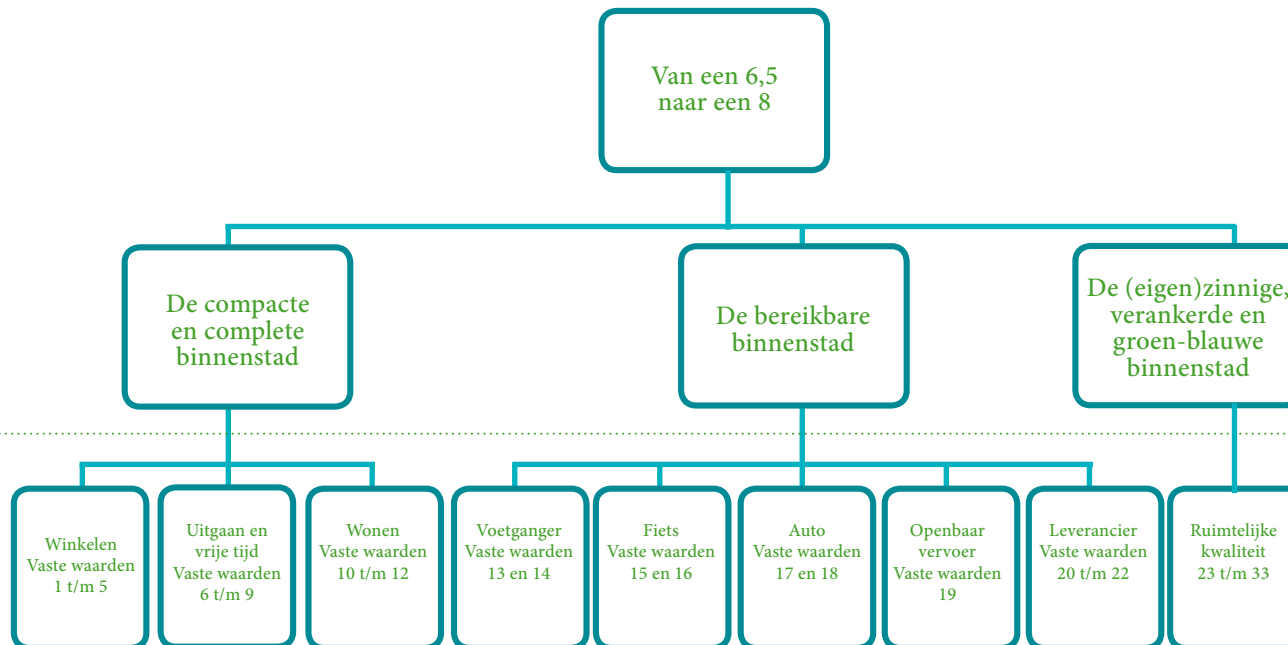
1. winkelen
2. vrije tijd en uitgaan
3. wonen
4. verkeer
5. ruimtelijke kwaliteit

Elk programma heeft zijn eigen set van vaste waarden. De inhoud van de vaste waarden is divers. Het kunnen kwantitatieve en ruimtelijk uitspraken zijn (locaties, metrages, hoeveelheden), maar ook meer beleidsmatige en kwalitatieve uitspraken (woonmilieus, zoekzones). Samen vormen ze het programma dat ervoor zorgt dat de ambities gerealiseerd worden.

### Vaste waarden

De vaste waarden zijn de spelregels waarbinnen toekomstige ontwikkelingen in de binnenstad mogelijk zijn. Alle vaste waarden samen zorgen ervoor dat de ambities voor de binnenstad gerealiseerd worden. Ze geven aan waar de gemeente Apeldoorn op stuurt en vormen zo het samenhangend toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de binnenstad.

### Ambities



### Programma

# 3.1



## De compacte en complete binnenstad

Binnensteden die hoog gewaardeerd worden zijn compact en compleet. Niet overal 'iets' willen, maar kiezen voor concentratie van het stedelijk leven in de binnenstad: mensen, programma en openbare ruimtes. De concentratie van het stedelijk leven biedt een compleet palet aan activiteiten; voor diverse doelgroepen op verschillende tijdstippen van de dag. Voor bewoners uit stad en regio, zakelijke bezoekers, werknemers, winkelend publiek en toeristen. Op dit moment is de binnenstad van Apeldoorn nog onvoldoende compact en compleet.

De ambitie 'compact en compleet' vraagt primair om aanpassingen in de functionele en economische structuur van de binnenstad. Deze ambitie vertaalt zich dan ook naar de opgaven voor de belangrijkste functies van de binnenstad:

- winkelen
- vrije tijd en uitgaan
- wonen

Het regieplan zet de komende tien tot vijftien jaar in op het realiseren van deze drie programmaonderdelen op een aantal plekken in de binnenstad. Dit wil overigens niet zeggen dat er geen aandacht meer is vanuit de gemeente voor de bestaande bewoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties in de binnenstad. De huidige bewoners zorgen al voor levendigheid in de binnenstad en de inzet om in Kanaaloevers een wijkcentrum te realiseren blijft onverminderd van kracht. De culturele voorzieningen (CODA, Markant, Gigant, ACEC) in de binnenstad geven al een impuls aan het culturele leven. Zij zijn van onschatbare waarde voor de toekomstige binnenstad. Daarnaast heeft de warenmarkt op het Marktpllein al jaren een toegevoegde waarde voor de bezoekers van de binnenstad. En nemen in de directe omgeving van het studiegebied (toekomstige) maatschappelijke functies zoals het ROC Aventus, de invulling van de Nettenfabriek en het woonservicegebied een belangrijke plek in.

De binnenstad is al een belangrijke werkgever in Apeldoorn. In het studiegebied van het regieplan en in de kantoorgebieden eromheen liggen ruim 900 bedrijven die werk bieden aan bijna 11.900 werknemers (12,5% van de Apeldoornse werkgelegenheid). Met het toevoegen van winkel-, uitgaans- en kantoorprogramma's in het studiegebied en in de directe omgeving, neemt het belang van de binnenstad als werkgever alleen maar toe. In straten als de Nieuwstraat en Stationsstraat blijft ruimte voor een rijke mix van winkelen, werken en wonen. De aanloopstraten van het toekomstige kernwinkelgebied zullen essentieel blijven voor het functioneren van het gehele winkelgebied. Dit betekent ruimte voor bijzondere initiatieven voor winkels en horeca en dienstverlening met waar mogelijk een woning op de verdieping erboven.



compact  
en compleet







winkelen

## Een compact en compleet winkelgebied

*Eén van de belangrijkste opgaven voor de binnenstad is het versterken van het recreatief winkelgebied voor Apeldoorn, de omliggende regio en het toerisme. Dit winkelgebied biedt kwaliteit en is compact opgebouwd met heldere routes. Het winkelaanbod is divers zowel in branches, marktsegment als in oppervlakte van de winkels.*

Apeldoorn is vooral een winkelstad voor de eigen inwoners. Zij worden zeer goed 'gebonden' aan het winkelgebied. Dit is de verdienste van de bestaande ondernemers en de marktkooplieden. De positie als winkelstad voor de regio echter neemt af. In de steden om Apeldoorn heen heeft de wereld niet stilgestaan. Zo zijn in Zwolle, Deventer en Arnhem de afgelopen jaren forse investeringen en kwaliteitsverbeteringen in het winkelgebied gedaan. Om de regiopositie van de winkelstad Apeldoorn te versterken wil de gemeente inzetten op:

- De ontwikkeling van een grootschalig winkelcluster met regionale uitstraling op de Voorwaarts
- Het versterken van het recreatief winkelen in de binnenstad van Apeldoorn

Voor wat betreft dit laatste punt blijkt uit diverse onderzoeken<sup>1</sup> dat het huidig winkelgebied in de binnenstad functioneel en fysiek te beperkt in omvang is. Om het winkelgebied in de binnenstad aantrekkelijk te houden voor de Apeldoorners en aantrekkelijker te maken voor de bezoekers uit de regio, is een forse en ingrijpende kwaliteitsslag in het kernwinkelgebied noodzakelijk. Deze kwaliteitsslag biedt ook een impuls voor de ondernemers in de binnenstad. Enerzijds door het creëren van ontwikkelingsmogelijkheden voor de huidige ondernemers, anderzijds door het aanbieden van vestigingsmogelijkheden voor nieuwe winkelformules.

De gemeenteraad heeft daarom in april 2008 besloten om de koers voor de winkelontwikkeling in Apeldoorn te verleggen. Centraal hierbij staat dat er afstemming plaatsvindt tussen de winkelprogramma's van de binnenstad, de Voorwaarts en de wijkwinkelcentra. Daarbij heeft de raad zichzelf de volgende opgaven voor het winkelgebied van de binnenstad gesteld:

<sup>1</sup>Apeldoorn 2007-2015 Kansen voor winkelontwikkelingen in binnenstad en periferie, december 2007, DHV, 'Perifere en grootschalige detailhandel in Apeldoorn, deel 1 en 2', februari 2008, BRO, 'Kansen branchering centrum Apeldoorn', december 2008, BRO

# 01

## **Het toevoegen van maximaal 15.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte aan het kernwinkelgebied**

Om de kwaliteitsslag in het kernwinkelgebied te maken, zetten wij in op een uitbreiding van het winkelaanbod met maximaal 15.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte (WVO). Uit de eerder genoemde onderzoeken blijkt dat hiervoor ruimte is in de binnenstad van Apeldoorn. Bij de winkeluitbreiding ligt de focus op het toevoegen van grotere winkels en een uitbreiding van het kleinschalige (meer specialistisch) aanbod.

Daarnaast moet verplaatsing van de huidige verspreide winkels ook leiden tot een versterking van de binnenstad als recreatief winkelgebied. We richten ons daarbij op de segmenten van het recreatieve winkelen.

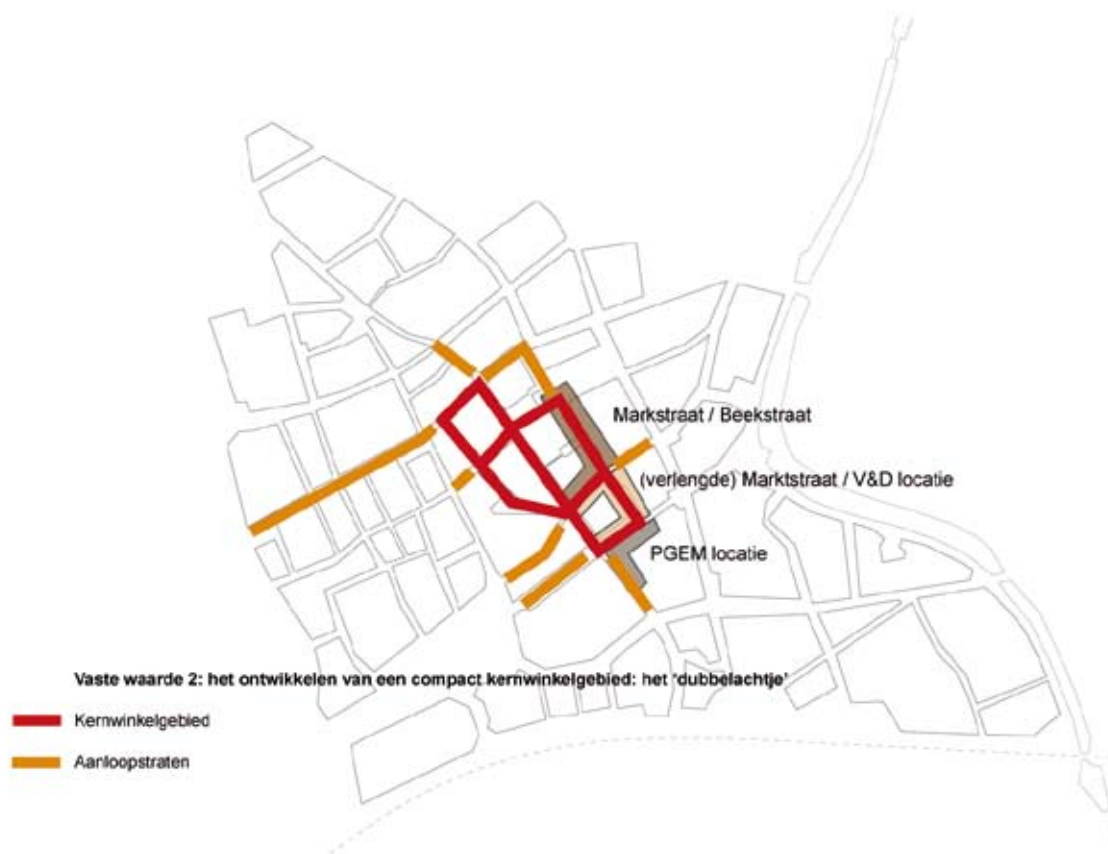
Het accent ligt hierbij op mode (kleding en schoenen), warenhuis, electro en sport.

Daarnaast zal bij de uitbreiding van het winkelareaal de winkelondersteunende horeca cruciaal zijn om het recreatieve karakter van het winkelen te versterken. In totaal betekent dit dat in het kernwinkelgebied ruimte is voor circa 26.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte nieuwe winkels, inclusief nieuwe winkelondersteunende horeca. Mocht een trekker van grote allure zich in de binnenstad willen vestigen, kan deze ruimte – na marktonderzoek – vergroot worden.

# 02

## Het ontwikkelen van een compact kernwinkelgebied: het dubbelachtje

De uitbreiding van het kernwinkelgebied vindt plaats in het zuidoost kwadrant van de binnenstad: de as Marktstraat – Beekstraat – (verlengde) Marktstraat, de Kanaalstraat en de PGEM-locatie. Hierbij ligt de nadruk op concentratie van het winkelcircuit. De kracht van de ontwikkeling is een volledige en tweezijdige invulling van het kernwinkelgebied met winkels en winkelondersteunende horeca. Daarnaast is het van belang dat er een kwalitatief goede markt in de directe omgeving van dit kernwinkelgebied blijft. De uitbreiding van het kernwinkelgebied zorgt voor extra winkellussen (een extra winkelcircuit) in de binnenstad in aansluiting op het huidige kernwinkelgebied. Het winkelend publiek is dan in staat in een compact kernwinkelgebied snel en via diverse routes naar verschillende winkels te lopen. Het kernwinkelgebied is zo een zogenaamd ‘dubbelachtje’ geworden.



### Overzicht winkelprogramma

	Bestaand wvo	Nieuwe wvo	Totaal wvo	Totaal bvo
<b>Markt-Beekstraat</b>	ca. 2.000 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>	6.500 m <sup>2</sup>
<b>Verlengde Marktstraat</b>	ca. 500 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>	5.500 m <sup>2</sup>	7.300 m <sup>2</sup> *
<b>PGEM - Locatie</b>	ca. 500 m <sup>2</sup>	7.000 m <sup>2</sup>	7.500 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>
<b>Totaal</b>	3000 m <sup>2</sup>	15.000 m <sup>2</sup>	18.000 m <sup>2</sup>	23.800 m <sup>2</sup>

\*) uit proefverkavelingen blijkt dat de 7.300 m<sup>2</sup> bvo van de SPF-locatie waarschijnlijk ruimtelijk niet inpasbaar is. Naar alle waarschijnlijkheid is er ruimte voor ca. 6.000 m<sup>2</sup> bvo winkels. De overige marktruimte wordt in eerste instantie ingezet in het deelgebied Marktstraat-Beekstraat.

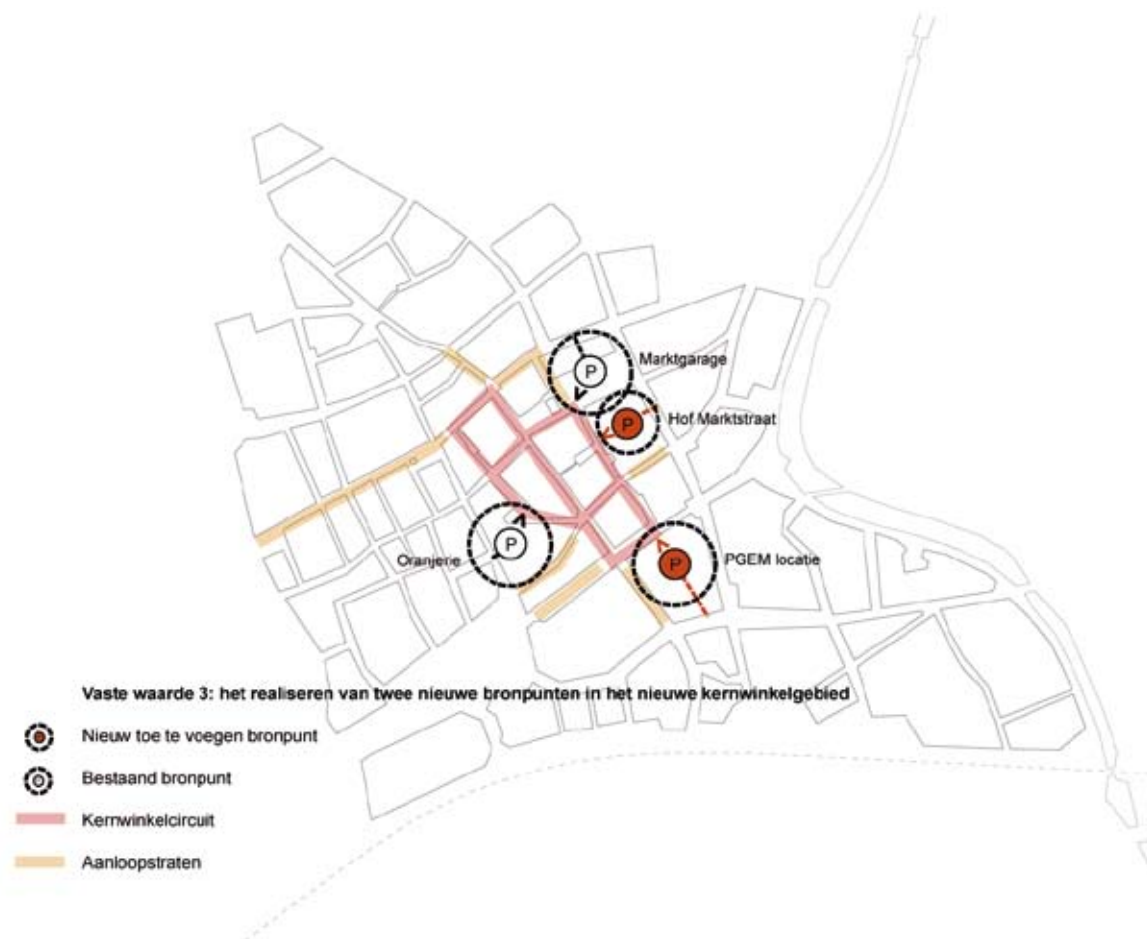
NB: Voor de uitbreidingsruimte van winkelondersteunende horeca/dienstverlening rekenen we met ca. 10% van het totaal aantal m<sup>2</sup> bvo. Dit resulteert in een totaalprogramma van ca. 26.000 m<sup>2</sup> bvo winkels en winkelondersteunende horeca.



# 03

## Het realiseren van twee nieuwe bronpunten in het nieuwe kernwinkelgebied: de PGEM-locatie en het Hof Marktstraat (inclusief de locatie van de voetgangersuitgangen)

Een groot deel van het winkelend publiek komt het kernwinkelgebied in vanuit zogenaamde 'bronpunten'. Bronpunten zijn de plekken waar grote parkeergarages gekoppeld zijn aan winkeltrekkers; bijvoorbeeld de Oranjerie of het Marktplein. Met het ontwikkelen van het nieuwe kernwinkelgebied, ontstaat aan de zuidkant van de nieuwe winkelas van de (verlengde) Marktstraat behoefte aan een nieuw, derde, bronpunt. Dit punt is in de vorm van een winkelprogramma met voldoende trekkracht in combinatie met een grote publieke garage. Om als bronpunt te kunnen functioneren is het van belang dat de garage goed is aangehaakt op de aanvoerroutes van auto's en een directe koppeling met het nieuwe kernwinkelgebied heeft. Een hoofduitgang voor voetgangers van de PGEM-parkeergarage aan de Kanaalstraat tegenover de (verlengde) Marktstraat garandeert dat. Hetzelfde geldt voor een hoofduitgang voor voetgangers van de garage Hof Marktstraat in de Marktstraat.



# 04

## Het toevoegen van winkeltrekkers op de hoeken van het nieuwe kernwinkelgebied

Om het gebruik en de doorstroming van het circuit te stimuleren is het van belang dat, naast een continue plint van winkels, er op bijzondere plekken specifieke winkelformules staan. Deze winkelformules functioneren, door hun omvang of bijzonderheid qua programma, als 'trekker' voor een groot winkelpubliek. De ideale plekken voor dergelijke trekkers zijn de hoekpunten van het winkelcircuit. Op deze hoekpunten zijn ze zichtbaar vanuit meerdere winkelassen en hebben ze de grootste trekkracht. Voor de uitbreiding van het kernwinkelgebied zijn de volgende plekken voor winkeltrekkers in elk geval van belang:

- De PGEM-locatie tegenover de verlengde Marktstraat
- De noordoosthoek van het kruispunt Marktstraat - Beekstraat
- De oostkant van de hoek Marktstraat - Markplein





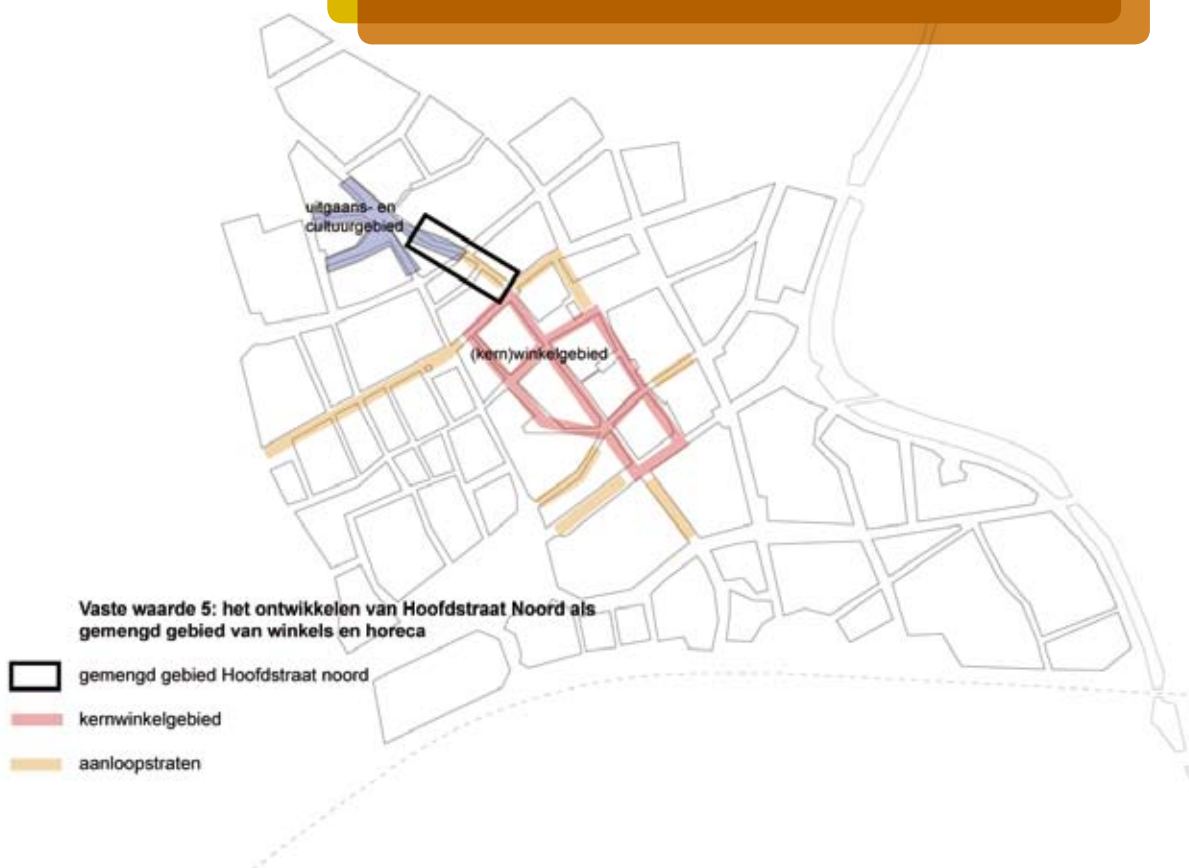
# 05

## Het ontwikkelen van de Hoofdstraat-Noord als gemengd gebied van winkels en horeca

Met het versterken van het zuidelijk deel van het kernwinkelgebied, verschiet het noordelijk deel van de Hoofdstraat van kleur: van een winkelstraat naar een gemengd gebied met de nadruk op horeca. De historische uitstraling van dit gebied en de kleinschaligheid van de panden biedt kansen. Bijvoorbeeld om deze 'overgangszone' tussen het uitgaans- en cultuurgebied en het kernwinkelgebied te laten ontwikkelen tot een 'snuffelgebied'; een gebied met bijvoorbeeld een accent op culinaire specialiteiten. De allianties tussen detailhandel en horeca kunnen elkaar hier vinden en versterken. Voorbeelden van dergelijke allianties zijn een koffiespecialzaak, een traiteur, een kookwinkel, etc. Bij de verdere ontwikkeling is het van belang dat het gebied aansluit bij het kernwinkelgebied en de huidige uitstraling van de Van Kinsbergenstraat en de Kapelstraat.

### Vaste waarden:

1. Het toevoegen van maximaal 15.000 m2 winkelvloeroppervlakte (WVO) aan het kernwinkelgebied.
2. Het ontwikkelen van een compact kernwinkelgebied: het 'dubbelachtje'.
3. Het realiseren van twee nieuwe bronpunten in het nieuwe kernwinkelgebied: de PGEM-locatie en het Hof Marktstraat (inclusief de locatie van de voetgangersuitgangen).
4. Het toevoegen van winkeltrekkers op de hoeken van het nieuwe kernwinkelgebied.
5. Het ontwikkelen van de Hoofdstraat-Noord als gemengd gebied van winkels en horeca.







compact  
en compleet







uitgaan  
en vrije  
tijd

## Apeldoorn, hoofdstad van de Veluwe

*Apeldoorn heeft landelijk een positief imago door haar ligging aan de Veluwe en haar topattracties. Dit beeld wil de gemeente versterken door de binnenstad aantrekkelijker te maken voor vermaak en vertier voor een breed publiek: inwoners uit stad en regio, toeristen en de zakelijke markt. Voor de binnenstad kiest de gemeente voor een compact en compleet aanbod van binnenstedelijke uitgaans- en vrijetijdsvoorzieningen.*

Voor de totale uitstraling en aantrekkingskracht van de binnenstad, zowel voor de bewoners uit stad en regio als voor de vele verblijfstoeristen op de Veluwe, heeft de uitgaans- en vrijetijdsfunctie, samen met de winkelfunctie, een bijzonder belang. Deze functies trekken bezoekers/gasten die anders de binnenstad niet of veel minder vaak zullen bezoeken. Daarnaast zijn deze functies een belangrijke bron van werkgelegenheid.

Over de uitgaans- en ontmoetingsfunctie van de binnenstad zijn de bewoners van Apeldoorn minder te spreken. De bewoners ervaren de binnenstad van Apeldoorn meer als winkelgebied dan als plek om uit te gaan en hun vrije tijd door te brengen (onder andere restaurants, cafés, bioscoop, theater, museum, casino). Deze beleving wordt ondersteund door het onderzoek<sup>2</sup> naar vrijetijds- en uitgaansvoorzieningen. De stad Apeldoorn heeft nu een beperkte regiofunctie voor vrijetijdsbesteding en het aantal m2 uitgaans- en vrijetijdsvoorzieningen blijft achter in verhouding tot steden met een vergelijkbare omvang. Daarnaast concentreert dit aanbod zich nu vooral aan de randen van Apeldoorn en nauwelijks in de binnenstad. Uit dit onderzoek blijkt echter dat er kansen zijn voor meer uitgaans- en vrijetijdsvoorzieningen in de binnenstad. Bij het benutten van deze kansen is aandacht nodig voor de herkenbaarheid en bereikbaarheid van deze voorzieningen en voor het creëren van een ‘huiskamer/ stadshart’ als oriëntatie- en rustpunt.

Om de uitgaans- en vrijetijdsfunctie van de binnenstad te versterken is het volgende nodig:



# 06

## Kiezen voor uitbreiding van het stedelijk uitgaans- en vrijetijdsaanbod

De bestaande structuur van Apeldoorn laat zien dat er al een compleet aanbod aan attracties en voorzieningen aan de rand van de stad aanwezig is: De Apenheul, Koningin Julianatoren en Paleis 't Loo. Apeldoorn staat hiermee landelijk op de kaart. De binnenstad biedt daarnaast met het cultuurkwartier en het Caterplein, mogelijkheden voor een cultureel bezoek of een avondje stappen. Om de vrijetijdsfunctie van de binnenstad nog verder te versterken en compleet te maken is het van belang om de focus voor nieuwe stedelijke uitgaans- en vrijetijdsvoorzieningen op de binnenstad te leggen. Alleen door hiervoor te kiezen voorkomen we dat er een versnipperd, en daardoor minder aantrekkelijk, aanbod ontstaat in Apeldoorn.

Alleen (zeer) grootschalige stedelijke functies die qua omvang en mate van overlast (geluid, verkeersstromen, enz.) niet in de binnenstad passen, zijn een uitzondering op deze regel. Voorbeelden van dergelijke functies kunnen zijn: een megadisco, een kartbaan, etc.

# 07

## Het toevoegen van een indicatief programma van 7.500 - 10.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak uitgaans- en vrijetijdsvoorzieningen in de binnenstad

Uit de marktanalyse blijkt dat voor veel stedelijke uitgaans- en vrijetijdsfuncties in Apeldoorn nog marktruimte bestaat. De meest kansrijke functies voor de binnenstad van Apeldoorn zijn:

- uitbreiding van de bioscoop
- bowlingbaan
- pool-/snookercentrum
- casino
- commercieel theater
- discotheek/dancing (geen megadisco)
- hotel, in de vorm van een kleinschalig stadshotel
- dag- en avondhoreca (met bij voorkeur een onderscheidend concept)

Voor een totaalprogramma, met alle functies, is circa 7.500 – 10.000 m<sup>2</sup> (bvo) extra ruimte nodig in de binnenstad (zie tabel p.38: locaties voor nieuwe/uitbreidingen functies). Indien zich in de toekomst meer, nu nog niet voorziene, grootschalige functies aandienen (bijvoorbeeld een casino, een kunsthall, een vernieuwend vrijetijdsconcept) kan het ruimtebeslag verder toenemen met circa 7.500 – 10.000 m<sup>2</sup> bvo. Voor dergelijke kansen is het verstandig een geschikte 'reservelocatie' te reserveren met een goede ligging en voldoende fysieke ruimte (bijvoorbeeld de locaties brandweerkazerne bij het Caterplein en de zuidelijke plint van het Marktpllein).



# 08

## Het concentreren van het uitgaans- en vrijetijdsprogramma rond het Caterplein, het Marktplein+Raadhuisplein en het Hof Marktstraat

Er liggen goede marktkansen om de binnenstad als uitgaans- en vrijetijdsgebied te versterken en aantrekkelijker te maken voor de regionale en toeristische bezoeker. Om dit daadwerkelijk te bereiken is het van belang dat het aanbod herkenbaar is en voldoende diversiteit biedt. Geen versnippering, maar concentratie van het aanbod op een beperkt aantal plekken met daarbij de volgende uitgangspunten:

- Elke zone heeft een eigen sfeer en type en schaal aan aanbod van voorzieningen.
- Elke zone moet voldoende kritische massa hebben om zelfstandig bezoek te trekken.
- Elke zone moet daarnaast als het ware ook een 'springplank' kunnen zijn naar een volgend gebied, zodat uitwisseling tussen deelgebieden plaatsvindt. Dit vraagt om aantrekkelijke, efficiënte en logische routes

tussen deze zones. Om die reden moeten de verschillende zones qua afstand en beleving niet te ver uit elkaar liggen. In de meeste steden liggen de verschillende zones niet meer dan enkele honderden meters van elkaar.

Op basis van deze uitgangspunten zijn de volgende plekken voor de binnenstad het meest kansrijk om het uitgaans- en vrijetijdsprogramma te concentreren en uit te breiden:

### *Cultuur- en uitgaanskwartier*

Door een verbreding van het accent van voornamelijk nachthoreca, naar meer dag- en avondhoreca wordt een bredere doelgroep op en om het huidige Caterplein aangesproken. Naast het uitgaanspubliek wordt dan ook gemikt op winkelend publiek en op bezoekers van de bioscoop of een eventueel casino. Een centrale plek in de openbare ruimte rondom het Caterplein, waar ruimte is voor

een middelgroot evenement (5.000 bezoekers)<sup>3</sup>, versterkt het profiel van dit gebied nog verder. De voornaamste doelgroep voor het gebied zijn jongeren en jong volwassenen.

### *Stadshart Marktplein*

Het Marktplein is vooral bekend als plek waar de marktlui met veel enthousiasme hun waren aan de man brengen. Op de dagen dat er geen markt is, is het plein echter doods en leeg. Het Marktplein moet op termijn meer de functie van stadshart gaan vervullen. Het plein kan het bruisende hart van de binnenstad van Apeldoorn zijn door toevoeging van horeca en een stevige programmering aan evenementen, ook in de zomer<sup>3</sup>. Voor de beleving van het plein als stadshart is het belangrijk om een terras toe te voegen (bij voorkeur aan de zonzijde van het stadhuis) en de openbare ruimte van het plein aantrekkelijker te maken. Grootschalige uitgaans- en vrijetijdsfuncties zouden in principe ook aan het Marktplein



gevestigd kunnen worden, maar hierover zal in samenhang met de toekomstige ontwikkelingen in het cultuur- en uitgaanskwartier Caterplein een keuze worden gemaakt.

Het Raadhuisplein functioneert al goed als kleinschalig horecaplein voor de binnenstad. Deze functie kan nog versterkt worden door uitbreiding van het horeca-aanbod en een eventuele vestiging van een nieuw kleinschalig stadshotel.

#### *Hof Marktstraat*

Door de nabijheid van het Marktplein en het toekomstig kernwinkelgebied heeft het hof achter de Marktstraat (het huidige KPN-hof) veel potentie als kleinschalig en intiem uitgaans- en vrijetijdsgebied. Deze locatie is zo bijzonder dat alleen een bijzonder concept past: bijzondere (eet)horeca in combinatie met vrijetijdsfuncties zoals een kookstudio, theater/dinnershows, salsacafé. Aanvullend kunnen ook woningen, een kleinschalig stadshotel en

kleine vergaderruimtes toegevoegd worden.

De doelgroep voor het Hof Marktstraat bestaat voornamelijk uit jonge stellen, de semi-zakelijke markt en informele groepen.

### Uitbreidingsmogelijkheden horeca- en leisurfuncties, bron: ZKA rapport

	<b>Metrages in m<sup>2</sup> bvo</b>	<b>Voorkeurslocatie</b>
<b>Horeca</b>	2500 - 3000 m <sup>2</sup>	Caterplein, Marktplein, Markt-/Beekstraat
<b>Hotel</b>	1000 - 1250 m <sup>2</sup>	1. Markt-/Beekstraat 2. Raadhuisplein
<b>Theater</b>	600 - 750 m <sup>2</sup>	Markt-/Beekstraat
<b>Bioscoop</b>	900 - 1350 m <sup>2</sup>	1. Caterplein e.o. 2. Marktplein
<b>Bowling</b>	400 - 500 m <sup>2</sup>	1. Marktplein 2. Caterplein e.o.
<b>Amusementscentrum/ Casino</b>	600 - 900 m <sup>2</sup>	1. Caterplein e.o. 2. Marktplein
<b>Discotheek</b>	1000 - 1500 m <sup>2</sup>	Caterplein e.o.
<b>Pool-snooker</b>	300 - 400 m <sup>2</sup>	1. Caterplein e.o. 2. Marktplein
<b>Dansschool/salon</b>	150 - 200 m <sup>2</sup>	Markt-/Beekstraat
<b>Totaal</b>	<b>7500 - 10000 m<sup>2</sup></b>	



# 09

## Het toevoegen van trekkers in het uitgaans- en cultuurkwartier

Het uitgaans- en cultuurkwartier heeft op dit moment onvoldoende trekkracht. Voor de verdere ontwikkeling van het gebied is het daarom van belang dat in het gebied, analoog aan het kernwinkelgebied, meer diversiteit in uitgaans- en vrijetijdsvoorzieningen komt. Essentieel onderdeel hierbij is het bieden van ruimte voor voorzieningen met een trekkracht voor grote groepen bezoekers. Mogelijke trekkers in het gebied zijn: een grote, moderne bioscoop, een landelijk bekend horecaconcept en een casino.

### Vaste waarden

6. Kiezen voor de binnenstad voor uitbreiding van het stedelijk uitgaans- en vrijetijdsaanbod.
7. Het toevoegen van een indicatief programma van 7.500 - 10.000 m<sup>2</sup> bvo uitgaans- en vrijetijdsvoorzieningen in de binnenstad.
8. Het concentreren van het uitgaans- en vrijetijdsprogramma rond het Caterplein, het Marktpllein+Raadhuisplein en het Hof Marktstraat.
9. Het toevoegen van trekkers in het uitgaans- en cultuurkwartier.





compact  
en compleet





women



## Impuls voor het binnenstedelijk wonen

*Het wonen in de binnenstad moet een bijdrage leveren aan de levendigheid in dit gebied. De gemeente Apeldoorn wil doelgroepen aanspreken die kiezen voor een stedelijk woonmilieu, niet alleen om te wonen, maar juist ook om gebruik te maken van de voorzieningen die de binnenstad biedt. Dit betekent dat de gemeente uitdagende binnenstedelijke woonmilieus willen realiseren.*

De gemeente Apeldoorn wil in het winkelgebied woningen bouwen voor doelgroepen die niet alleen op zoek zijn naar een woning, maar juist naar de verbinding tussen het wonen en het gebruik van de andere voorzieningen van een binnenstad. Deze woonmilieus zijn uniek voor Apeldoorn en nergens anders in de gemeente voor deze doelgroepen te realiseren. Om de binnenstad compleet te maken, is het creëren van woningen boven of vlakbij winkels en vlakbij vrijetijdsvoorzieningen een meerwaarde voor de leefbaarheid. Een bewoner zal zich meer verbonden voelen met de binnenstad dan een bezoeker. Ook maken binnenstadbewoners vaker gebruik van de voorzieningen van de binnenstad. Dit alles draagt bij aan een grotere sociale veiligheid en een grotere diversiteit aan functies in de binnenstad.

Het plan is om op basis van de volgende vaste waarden een woningbouwprogramma in de binnenstad realiseren<sup>4</sup>. Bij de uitwerkingen van het regieplan zal het woningbouwprogramma verder uitgewerkt worden. Hierbij wordt er gewerkt van grof naar fijn. Daarbij wordt rekening gehouden met marktontwikkelingen en woningbouwprojecten in de omgeving.

# 10

## Het realiseren van 250 tot 400 woningen op vier ontwikkellocaties

Om een goede mix van winkelen en wonen te creëren is er in de binnenstad ruimte voor het realiseren van 250 tot 400 woningen op vier ontwikkellocaties. Dit woningaantal heeft alleen betrekking op het studiegebied van het regieplan en komt bovenop het aantal woningen van omliggende projecten als Haven Centrum en de Stationsomgeving (800 woningen gerealiseerd, bijna 900 woningen in voorbereiding). Afhankelijk van de gekozen woningtypes en de stedenbouwkundige uitwerking zal het woningaantal tussen de 250 en 400 woningen fluctueren. Het merendeel van deze nieuwe woningen wordt gelijktijdig ontwikkeld met de nieuwe te ontwikkelen winkels, maar er zijn ook plekken in de binnenstad die zich uitstekend lenen als specifieke woningbouwlocatie. Het gaat om de volgende vier ontwikkellocaties:

- de as Marktstraat – Beekstraat – (verlengde) Marktstraat (inclusief de aangrenzende hoven: Hof Marktstraat en Grifhof)
- de PGEM-locatie
- het Rosariumhof
- de huidige locatie van het sportfondsenbad

Naast deze nieuwe locaties moet de woningbouwlocatie Nieuwstraat nog afgemaakt worden. Kleinschaliger autonome toevoegingen aan de woningvoorraad,

verspreid over de gehele binnenstad, worden toegejuicht. Wel wordt er bij planinitiatieven gekeken of de woonfunctie zich verhoudt met de huidige en te ontwikkelen functies in de binnenstad. Woningbouw vlakbij grootschalige uitgaansvoorzieningen (bioscoop, disco) zijn minder gewenst.





# 11

## Het creëren van voor Apeldoorn unieke woonmilieus: 'wonen boven winkels' en 'wonen aan het hof'

Het bouwen van 250 tot 400 woningen is geen doel op zich. De gemeente wil ook woonmilieus toevoegen die voor Apeldoorn nieuw en uniek zijn. De toekomstige ontwikkelingen in de binnenstad en de structuur van de binnenstad bieden kansen om de volgende woonmilieus te realiseren:

### *Wonen boven winkels*

De as Marktstraat – Beekstraat – verlengde Marktstraat en de PGEM-locatie worden onderdeel van het nieuwe kernwinkelgebied. Waar het in bestaande winkelgebieden veel beleidsmatige inspanning vraagt om wonen boven winkels te realiseren, is dit in nieuw te ontwikkelen winkelgebieden veel eenvoudiger. Daarom zal het bij de ontwikkellocaties in het nieuwe kernwinkelgebied een vaste waarde zijn om boven nieuwe winkels woningen te bouwen. In het huidige kernwinkelgebied blijft gelden dat de gemeente graag meer 'wonen' boven bestaande winkels ziet. Daarom zal de gemeente bij dergelijke planinitiatieven meedenken om het wonen boven bestaande winkels te realiseren.

### *Wonen aan het hof*

Van oudsher hebben de hoven in de binnenstad voornamelijk een verkeersfunctie: laden en lossen, parkeren, fietsenstallingen. Dit zijn functies met een weinig aantrekkelijke uitstraling voor de binnenstad. Deze hoven komen tot bloei

door de verkeersfuncties op te lossen op een andere manier en nieuwe, andere functies toe te voegen aan het hof. Bij het Hof Marktstraat is al aangegeven dat dit hof potentie heeft voor vrijetijdsvoorzieningen. Ook woningbouw is een impuls om dit hof en andere hoven een aantrekkelijker uitstraling te geven. Naast het aantrekkelijker maken van de hoven biedt het 'wonen aan het hof' een voor Apeldoorn uniek woonmilieu: wonen dichtbij de voorzieningen in de stad, maar in een relatief rustige woonomgeving. De volgende hoven zijn geschikt voor het 'wonen aan het hof': het Hof Marktstraat (in combinatie met vrijetijdsvoorzieningen), het Hof Hoofdstraat, het Grifhof en het Rosariumhof. Woningbouw in het Rosariumhof biedt tevens een kans voor de verbetering van de bestaande woningen aan dit hof. Het hof kan hier getransformeerd worden van een parkeerplek, naar een aangename verblijfsplek voor de bewoners. Ook het bestaande woningbezit wordt op deze manier verbeterd.



# 12

## Het bouwen van woningen voor jongeren, ouderen, empty nesters en gezinnen

We willen in de binnenstad woningen bouwen voor doelgroepen die juist op zoek zijn naar wonen in de stedelijke omgeving. Dit geldt voornamelijk voor de volgende doelgroepen:

### *Studenten en Jongeren*

Van zowel studenten als jongeren is bekend dat zij meer dan andere doelgroepen kiezen voor het wonen in of nabij het winkelgebied en wellicht nog belangrijker het uitgaansgebied. Deze groep willen we daarom nadrukkelijk de ruimte bieden in de binnenstad. Dit kan in kleinere appartementencomplexen, boven- en benedenwoningen, maar ook door het creëren van wooneenheden boven winkels. Het toevoegen van de juiste woontypologie is hierbij van belang. Denk bijvoorbeeld aan studio's en lofts; vernieuwende concepten die een goede aanvulling vormen op het bestaande appartementenaanbod. Voor deze groepen zijn bijvoorbeeld met name kansen aan de as Marktstraat – Beekstraat – verlengde Marktstraat. Het Rosariumhof leent zich voor een combinatie van grondgebonden woningen en appartementen, waardoor ook deze locatie geschikt is voor jongeren.

### *Empty nesters / oudere doelgroepen*

Onder empty nesters verstaan we de 50+

doelgroep waarvan de kinderen het huis uit zijn. Deze groep heeft een hoger dan gemiddeld besteedbaar inkomen. Belangrijke voorwaarden voor deze doelgroep is ruimte, vrijheid en status. Een locatie met een eigen identiteit is voor hen van belang. Deze doelgroep is mondig en weinig verhuisgeneigd. Aan alle woonwensen moet voldaan worden, willen zij een verhuizing overwegen. Dat wil zeggen dat er veel aandacht moet zijn voor het parkeren, de afmeting van de privé-buitenruimte (balkon, patio), de (fietsen)bergingen, de indeling van de woning en de woonomgeving in het algemeen. Alleen die locaties komen in aanmerking waar aan alle woonwensen voldaan wordt. De PGEM-locatie leent zich goed voor deze doelgroep. Kansen zijn hier voor de ontwikkeling van appartementen bovenop het te ontwikkelen winkelcomplex. Aan de achterzijde is wellicht ruimte voor grondgebonden woningen aan een hof.

### *Gezinnen*

Er is een beperkte groep woningzoekenden in de gezins(vormende)fase die zich aangetrokken voelt tot het wonen in of zeer dichtbij de binnenstad. Deze groep zoeken we! Hiervoor zullen er grondgebonden woningen aan de verschillende hoven in het studiegebied ontwikkeld moeten worden. Denk hierbij aan stads- of rugzakwoningen. Het gaat hierbij om een beperkte doelgroep, maar wel een

doelgroep die we graag in dit gebied zien wonen. Deze doelgroep vindt met name verschillende typen stadswoningen aan de hoven aantrekkelijk. De uitdaging is om op deze plekken aan de basiswensen van een gezin, zoals een eigen tuin en een parkeerplaats nabij de woning, te voldoen. Ook de huidige locatie van het sportfondsenbad is geschikt voor deze doelgroep.

### **Vaste waarden**

10. Het realiseren van 250 tot 400 woningen op vier ontwikkellocaties.
11. Het creëren van voor Apeldoorn unieke woonmilieus: 'wonen boven winkels' en 'wonen aan een hof'.
12. Het bouwen van woningen voor jongeren, ouderen, empty nesters en gezinnen.



**compact  
en compleet**





# 3.2



## De bereikbare binnenstad

Een compacte en complete binnenstad maakt deze aantrekkelijk voor een breed en divers publiek. Om deze bezoekers te verleiden de binnenstad te bezoeken, moeten wij als gemeente ervoor zorgen dat zij snel en comfortabel hiernaartoe kunnen komen. Dit betekent een bereikbare binnenstad voor alle doelgroepen: voetgangers, fietsers, automobilisten, reizigers met het openbaar vervoer, maar ook de leveranciers van goederen. Voldoende en prettige parkeer- en stallingplaatsen en dichtbijgelegen openbaar vervoerhaltes zijn hiervoor de basisvoorwaarden. In die bereikbare binnenstad zelf is de voetganger het vertrekpunt voor verdere keuzes over de verkeersontsluiting, parkeren, bevoorrading en snelheid. De voetganger staat hier centraal.

De ambitie 'de bereikbare binnenstad' vraagt om nadenken over de manier hoe we om willen gaan met het verkeer in de binnenstad en over hoe de verschillende gebruikersgroepen een goede plek krijgen. In het verkeersonderzoek<sup>5</sup> is een uitgebreide analyse gemaakt hoe deze ambitie voor de verschillende gebruikers gehaald kan worden. Op basis van dit onderzoek is deze ambitie dan ook doorvertaald naar de opgaven voor de verschillende verkeersgebruikers van de binnenstad:

- voetgangers
- fietsers
- automobilisten
- reizigers met het openbaar vervoer
- leveranciers van goederen





**bereikbaar**



voetganger





## De voetganger centraal

*Het studiegebied van het regieplan vormt het hart van de binnenstad waar veel functies en voetgangers bij elkaar komen. Het is dan ook logisch dat de belangen van de voetganger hier als belangrijkste gebruiker centraal worden gesteld. Het gaat daarbij om het borgen van de veiligheid van voetgangers ten opzichte van gemotoriseerd verkeer, het verhogen van het comfort en het bieden van meer ruimte.*

Met de ontwikkeling van een compacter winkelcircuit en een versterkt uitgaans- en vrijetijdsprogramma zullen aanpassingen in het huidige voetgangersdomein noodzakelijk zijn, zowel qua omvang als qua inrichting. Daarnaast is het voor het optimaal functioneren van, en de wisselwerking tussen, de verschillende winkel- en vrijetijdsgebieden essentieel dat er goede verbindingen zijn. Daarom zullen de verbindingen tussen deze gebieden, juist voor voetgangers, aantrekkelijker, veiliger en comfortabeler moeten worden.

Om in de binnenstad ruim baan te geven aan de voetganger is het volgende nodig:

# 13

## Het autovrij maken van het (nieuwe) kernwinkelgebied en de uitgaans- en vrijetijdsplekken

Een deel van het studiegebied is nu al aangewezen als (autovrij) voetgangersdomein. Met de wijzigingen van het kernwinkelgebied en de versterking van de uitgaans- en vrijetijdsfunctie zal dit voetgangersdomein op plekken vergroot worden. Hierdoor wordt, tijdens openingstijden van winkels, een groter gebied dan nu vrij van gemotoriseerd verkeer. Daarnaast worden de verbindingen tussen het kernwinkelgebied en de uitgaans- en vrijetijdsgebieden (Caterplein, Marktpllein, Hof Marktstraat) aantrekkelijker en comfortabeler. Op deze manier kan de bezoeker eenvoudig en prettig van het ene naar het andere gebied lopen. De verbindingen zijn daarom onderdeel van het autovrije voetgangersdomein. Dit alles vraagt, naast het strikte handhaven van de venstertijden voor de bevoorrading van winkels, ook om een uitbreiding van de huidige fysieke afsluiting van het voetgangersdomein.



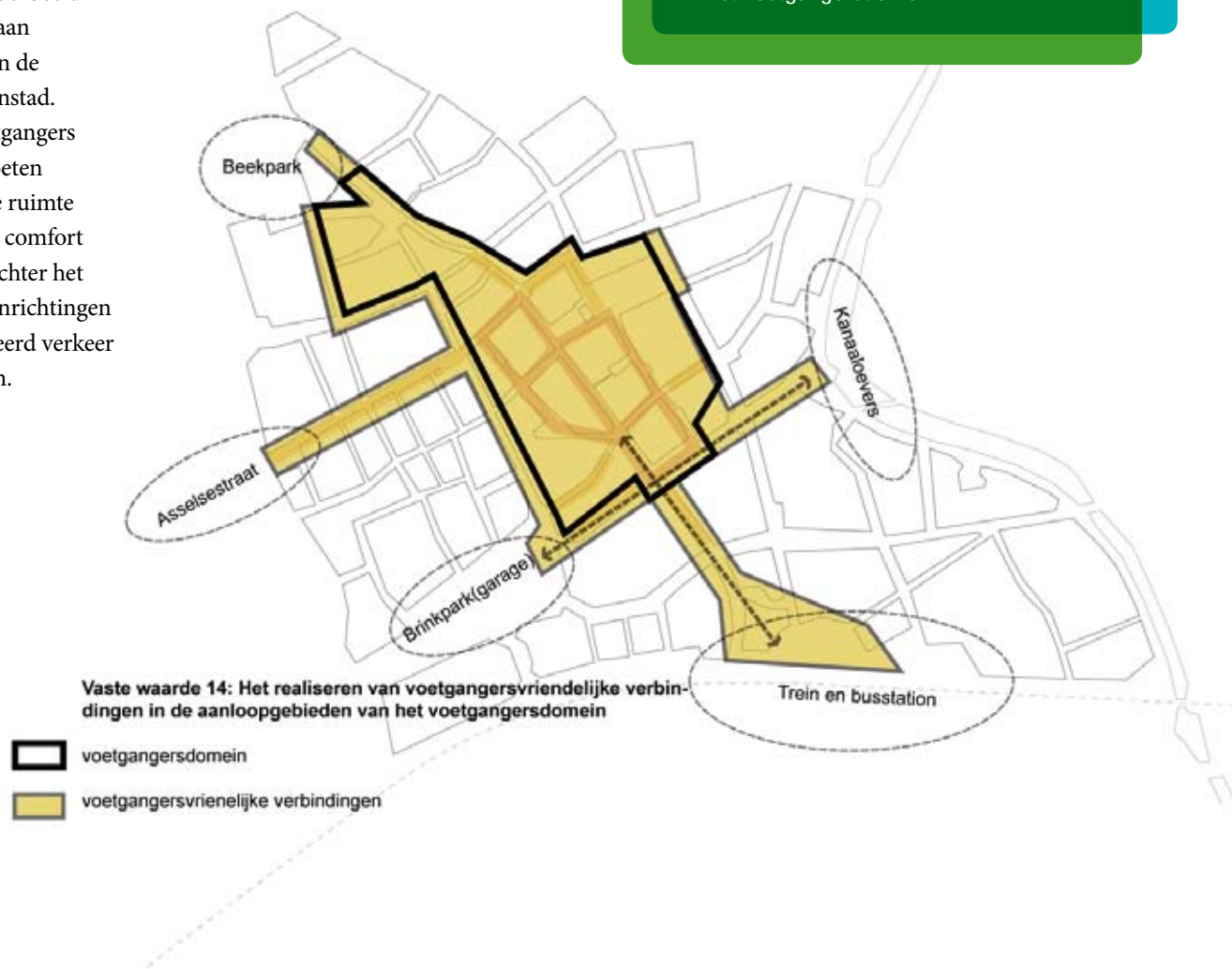
# 14

## Het realiseren van voetgangersvriendelijke verbindingen in de aanloopgebieden van het voetgangersdomein

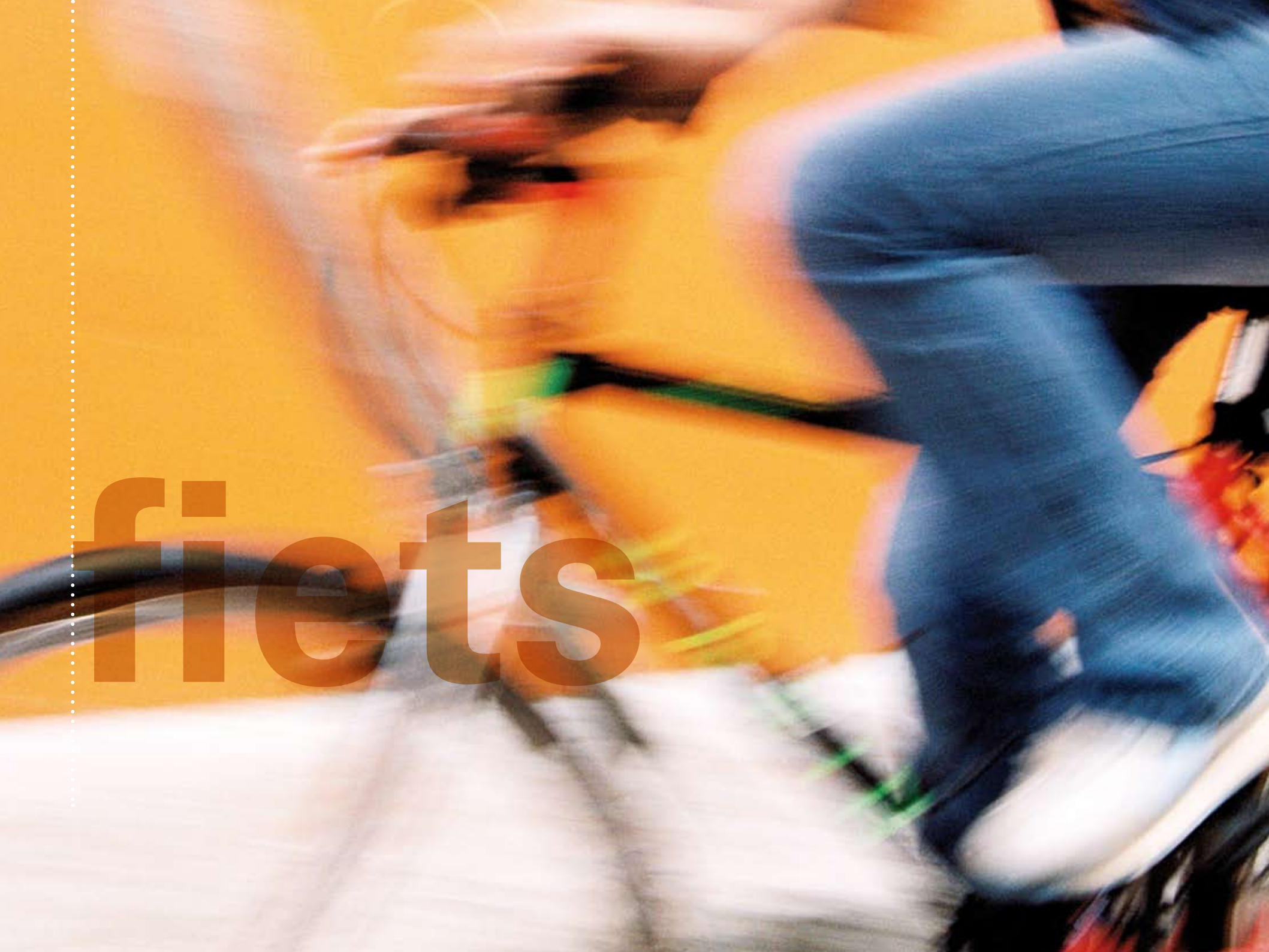
Naast het autovrije voetgangersdomein zijn er gebieden die aanvullend zijn op bijvoorbeeld het kernwinkelgebied. Denk hierbij aan aanloopstraten als de Asselsestraat en de wandelroute tussen station en binnenstad. In deze aanloopgebieden zullen voetgangers en gemotoriseerd verkeer samen moeten worden ingepast in de vaak beperkte ruimte die er beschikbaar is. Ook hier is het comfort en de veiligheid van de voetganger echter het vertrekpunt voor toekomstige (her)inrichtingen van de openbare ruimte. Gemotoriseerd verkeer past zich daar zoveel mogelijk op aan.

### Vaste waarden

13. Het autovrij maken van het (nieuwe) kernwinkelgebied en de uitgaans- en vrijetijdsplekken.
14. Het realiseren van voetgangersvriendelijke verbindingen in de aanloopgebieden van het voetgangersdomein.







fiets

## Voldoende en comfortabele stallingen voor de fiets

*De gemeente Apeldoorn heeft duurzaamheid hoog in het vaandel staan. Eén van de pijlers is het bevorderen van het verkeer met de fiets. Daarom moet de toekomstige binnenstad uitstekend bereikbaar zijn per fiets en moet er voldoende plek zijn om de fiets veilig, comfortabel en dichtbij de bestemming te stallen.*

Door de concentrische opbouw is Apeldoorn een logische fietsstad. Op dit moment komt de helft van de bezoekers van de binnenstad met de fiets, scooter of brommer. Fietsers vragen om snelle en rechtstreekse verbindingen. Zo kunnen zij op een veilige en comfortabele manier het centrum bereiken. Daarnaast is er behoefte aan voldoende stallingsruimte op de plekken die voor de fietser als logisch worden ervaren. Met de ontwikkeling van het kernwinkelgebied en de versterking van het uitgaans- en vrijetijdsprogramma, moeten de huidige stallingsplaatsen opnieuw worden gezien qua locatie en capaciteit.

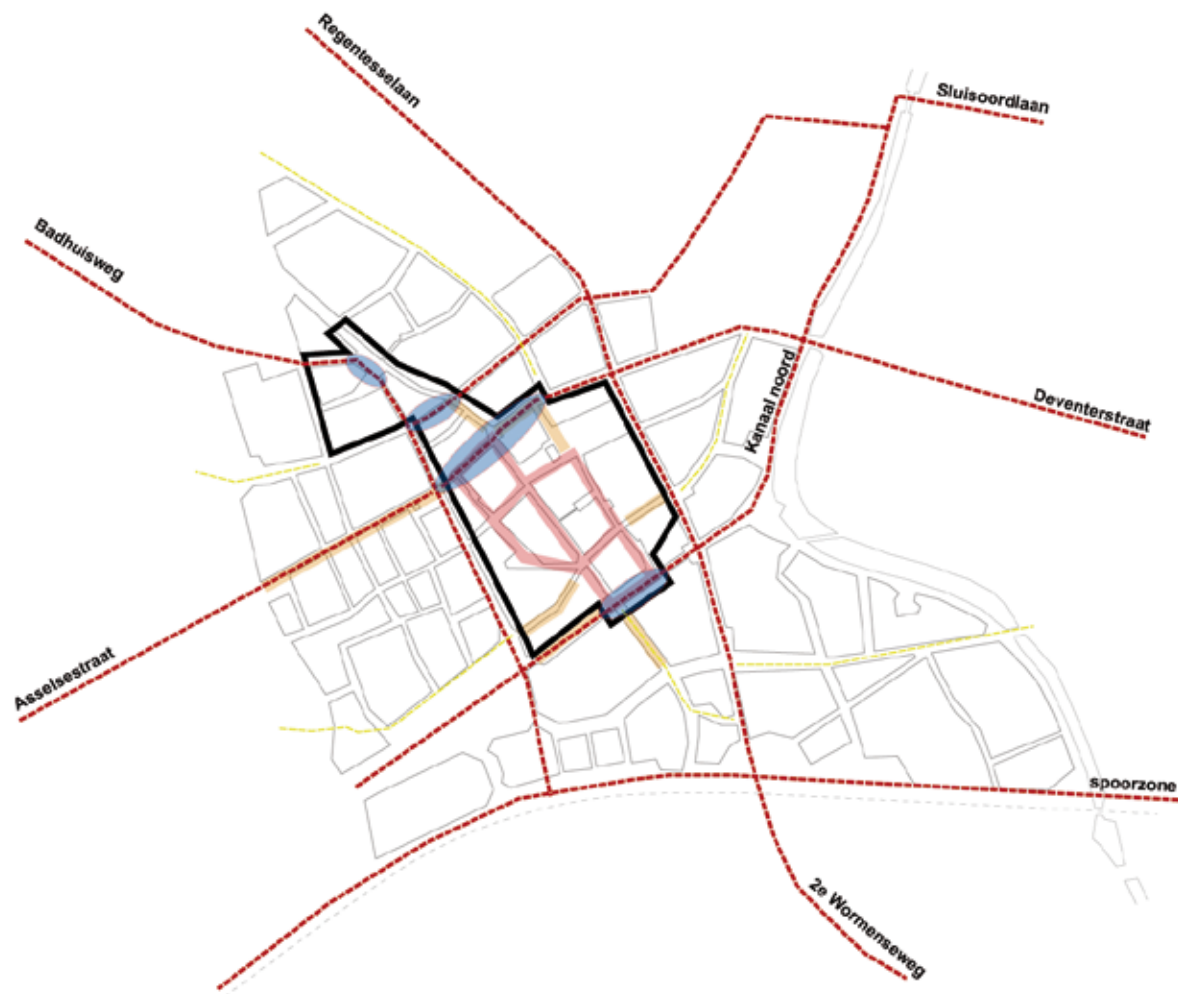
Om de binnenstad goed bereikbaar te laten zijn voor fietsers is het volgende nodig:

# 15

## Het zorgvuldig inpassen van de fietsdoorstroommassen in het voetgangersdomein

Fietsers willen snel en rechtstreeks naar de binnenstad kunnen fietsen. In het verkeersbeleid (Verkeersvisie 2010-2020) staat benoemd welke fietsdoorstroommassen van belang zijn voor de bereikbaarheid van de binnenstad per fiets. De focus ligt op het in stand houden en verbeteren van deze fietsdoorstroommassen. Op deze fietsdoorstroommassen hebben fietsers dan ook prioriteit ten opzichte van de andere verkeersdeelnemers. Naast deze fietsdoorstroommassen is nog een aantal aanvullende druk bereden fietsroutes van belang als toegang tot de binnenstad.

De fietsdoorstroommassen zijn echter niet alleen voor de fietsende bezoekers van de binnenstad. Op sommige plekken (Kanaalstraat/Hofstraat, Deventerstraat/Korenstraat, Paslaan) zijn dit eveneens doorgaande fietsroutes die het voetgangersdomein van de binnenstad doorkruisen. Dit vergt een zorgvuldige inpassing van deze fietsroutes in het voetgangersdomein. Op deze plekken in het voetgangersdomein betekent dit dat hier buiten de venstertijden niet gefietst mag worden. De fietser is dan te gast.



Vaste waarde 15: Het zorgvuldig inpassen van de fietsdoorstroommassen in het voetgangersdomein

- Fietsdoorstroommassen: snelle, veilige en comfortabele, op de wensen van de fietser afgestemde, fietsroutes tussen binnenstad en de woonwijken
- Beter inpassen doorgaande fietsroutes in voetgangersdomein
- Aanvullende fietsroutes buiten systeem van fietsdoorstroommassen
- kernwinkelgebied
- aanloopstraten



# 16

## Het realiseren van bewaakte en onbewaakte fietsenstallingen op de schakelpunten tussen het voetgangersdomein en de fietsdoorstroommassen






Apeldoorn heeft in Nederland een voorbeeldfunctie voor het fietsenstallingsbeleid. Dit beleid willen we vasthouden. Het stallingsbeleid bestaat uit bewaakte (gratis) fietsenstallingen en onbewaakte fietsenstallingen. Beide zijn nodig: voor mensen die even snel een boodschap willen doen én voor mensen die langere tijd in de binnenstad willen verblijven. De kwaliteit van de stallingen uit zich in de ligging (dichtbij de drukste wandelroutes), capaciteit (voldoende stallingsplekken) en de inrichting van de bewaakte stallingen (comfortabel en goed toegankelijk met de fiets). Het goed invullen van deze kwaliteiten levert voor de binnenstad een belangrijke winst op: het beperken van de overlast van wild gestalde fietsen én meer ruimte voor kwaliteit in de openbare ruimte.

Met de ontwikkelingen in de binnenstad en de structuur van fietsdoorstroommassen komen de locaties voor bewaakte en onbewaakte fietsenstallingen anders te liggen dan nu het geval is. Er moeten stallingen bij komen, maar bestaande stallingen moeten ook naar een andere locatie verplaatst worden. Uitgangspunt is dat op alle schakelpunten tussen fietsdoorstroommassen en de drukste wandelroutes (het kernwinkelgebied en

het uitgaans- en cultuurkwartier) voldoende stallingsplaatsen worden aangeboden. Op deze wijze kan in het overige voetgangersdomein prioriteit gegeven worden aan de voetganger.



**Vaste waarde 16:** het realiseren van bewaakte en onbewaakte fietsenstallingen op de schakelpunten tussen het voetgangersdomein en de fietsdoorstroommassen.

-  Gratis, overdekte en bewaakte fietsenstallingen op de randen van het voetgangersdomein
-  Fietsdoorstroommassen
-  Aanvullende fietsroutes
-  Kernwinkelgebied
-  Aanloopstraten

### Vaste waarden

15. Het zorgvuldig inpassen van de fietsdoorstroommassen in het voetgangersdomein.
16. Het realiseren van bewaakte en onbewaakte fietsenstallingen op de schakelpunten tussen het voetgangersdomein en de fietsdoorstroommassen.



auto



## De auto: aanwezig, maar onzichtbaar

*De binnenstad blijft in de toekomst uitstekend bereikbaar voor de automobilist. De bezoeker van de binnenstad, bekend of onbekend met Apeldoorn, weet de weg naar de binnenstad eenvoudig en snel te vinden. In de binnenstad zelf zijn voldoende en comfortabele ondergrondse parkeergarages, waarvandaan de bezoeker als voetganger de binnenstad verder kan verkennen.*

Met de uitbreiding van het programma aan winkels, uitgaans- en vrijetijdsvoorzieningen en woningen neemt het aantal verkeersbewegingen naar de binnenstad toe. Een logisch gevolg is vervolgens dan ook een toenemende behoefte aan parkeergelegenheid in de binnenstad. De gemeente heeft onderzoek gedaan naar de verkeersoplossingen die nodig zijn om de binnenstad per auto goed bereikbaar te houden. In het verkeersonderzoek is een aantal scenario's uitgewerkt voor mogelijke parkeeroplossingen met daarbij de consequenties voor het omliggende wegennet. Belangrijk is te realiseren dat een goede doorstroming op de centrumring cruciaal is voor een goede bereikbaarheid van de binnenstad (vigerend beleid uit de verkeersvisie 2010-2020). De centrumring is de verbindende schakel tussen alle wegen richting de binnenstad. Deze centrumring verbindt de wijken van de stad met elkaar. Er is daarom blijvend aandacht nodig voor een optimale doorstroming op de centrumring. Een goed functionerende centrumring weert namelijk doorgaand verkeer door de binnenstad én versterkt de bereikbaarheid van de binnenstad.

Uit het verkeersonderzoek voor de binnenstad blijkt dat voor het autoverkeer het volgende nodig is:



# 17

## Het toevoegen van twee ondergrondse parkeergarages met in totaal circa 1.000 parkeerplekken: de PGEM-locatie en het Hof Marktstaat

Met de uitbreiding van het winkelprogramma en als gevolg van het toevoegen van nieuwe woningen zal in en om het nieuwe kernwinkelgebied een toename van circa 1.000 parkeerplekken nodig zijn: 700 parkeerplekken voor het nieuwe winkelprogramma en 300 parkeerplekken voor het nieuwe woningbouwprogramma. Op basis van het verkeersonderzoek blijkt dat dit parkeerprogramma verdeeld moet worden over twee locaties:

- de PGEM-locatie: 450 parkeerplekken voor winkels en 100 parkeerplekken voor wonen;
- het hof Marktstraat: 250 parkeerplekken voor winkels en 200 parkeerplekken voor wonen.

De exacte verdeling van de parkeerplekken over deze locaties is afhankelijk van de uiteindelijke functionele invulling van de uitwerkingsgebieden. Om de parkeerbehoefte in te passen zonder dat dit ten koste gaat van de schaarse openbare ruimte in de binnenstad moet het parkeren opgelost worden door middel van ondergrondse parkeergarages.

Daarnaast hebben de parkeergarages voor de auto's een directe koppeling met de ontsluitingswegen. Ook is er voor het winkelend publiek een directe koppeling tussen de uitgang van de parkeergarage en het kernwinkelgebied. Voor bewoners is het van belang de uitgangen op korte afstand van de woningen te plaatsen.



**Vaste waarde 17:** het toevoegen van twee ondergrondse parkeergarages met in totaal circa 1000 parkeerplekken

- Nieuw te realiseren parkeergarage met onsluiting direct op (hoofd) autowegen en voetgangersuitgang direct gekoppeld aan (kern)winkelgebied
- (hoofd) autowegen
- Bestaande parkeergarages
- Kernwinkelgebied
- Aanloopstraten

# 18

## Het inpassen van de verkeersontsluiting van de twee nieuwe parkeergarages in de verkeersstructuur

Het uitbreiden van het binnenstadsprogramma vraagt niet alleen meer parkeerplaatsen, maar betekent ook meer autoverkeer van en naar de binnenstad. De in vaste waarde 17 genoemde parkeeroplossingen hebben het minste gevolgen voor de bestaande wegenstructuur in Apeldoorn. Het heeft echter wel degelijk belangrijke consequenties. In het verkeersonderzoek is een aantal oplossingsrichtingen op hoofdlijnen onderzocht met als doel de nieuwe parkeergarages goed op het omliggende wegennet aan te takken, bijvoorbeeld:

- Het oplossen van het verkeersknelpunt kruising Deventerstraat-Stationsstraat-Regentesselaan ten behoeve van de ontsluiting van de parkeergarage Hof Marktstraat (onder andere door het verleggen van de busroute of door het veranderen van de rijrichting op de Stationsstraat in combinatie met een busluis).
- Het oplossen van de ontsluiting van de parkeergarage PGEM-locatie (onder ander door het ondergronds inrijden van de parkeergarage of door het toepassen van een busluis op de Stationsstraat).

Belangrijke conclusie uit het verkeersonderzoek is dat de ontsluiting van de nieuwe parkeergarages oplosbaar is, maar dat deze inpassing wel gevolgen heeft voor de huidige verkeersstructuur.

### Vaste waarden

17. Het toevoegen van twee ondergrondse parkeergarages met in totaal 1.000 parkeerplekken: de PGEM-locatie en het Hof Marktstaat.
18. Het inpassen van de verkeersontsluiting van de twee nieuwe parkeergarages in de verkeersstructuur.





# openbaar vervoer





## Halte binnenstad

*De gemeente Apeldoorn heeft duurzaamheid hoog in het vaandel staan. Eén van de pijlers is het bevorderen van het gebruik van het openbaar vervoer. Voor de binnenstad betekent dit rechtstreekse, snelle busroutes met haltes direct grenzend aan het voetgangersdomein.*

Bezoekers die per openbaar vervoer komen mogen in de binnenstad op hetzelfde comfort rekenen als de automobilist en fietser.

Dit betekent rechtstreekse, snelle routes met haltes grenzend aan het voetgangersdomein. Het huidige systeem van buslijnen gaat al uit van dit principe met drukke haltes grenzend aan bijvoorbeeld het Martkplein, de Hoofdstraat en het CODA. Ontwikkelingen in het kernwinkelgebied, de nieuwe grenzen van het voetgangersdomein en de realisatie van nieuwe parkeergarages vragen echter om een nieuwe blik op het openbaar vervoer.

Om ervoor te zorgen dat de binnenstad per openbaar vervoer uitstekend bereikbaar blijft is het volgende nodig.

# 19

## Het respecteren van de huidige busroutes met een zorgvuldige inpassing in het nieuwe kernwinkelgebied

De bestaande busroutes met haltes direct aan het voetgangersdomein blijven in stand. Door de uitbreiding van het kernwinkelgebied valt de busroute over de Kanaalstraat echter samen met het toekomstige kernwinkelgebied. Om ervoor te zorgen dat de veiligheid en het comfort van de winkelende voetganger gewaarborgd zijn, vraagt dit om een zorgvuldige inpassing van deze busroute. De bus is op de plek waar hij het kernwinkelgebied kruist te gast en gedraagt zich hier als 'tram'. Het totale profiel van de Kanaalstraat moet hier voldoende breed zijn om ruimte te geven aan zowel de voetganger als bus.

### Vaste waarden

19. Het respecteren van de huidige busroutes met een zorgvuldige inpassing in het nieuwe kernwinkelgebied.



**Vaste waarde 19:** het respecteren van de huidige busroutes met een zorgvuldige inpassing in het nieuwe kernwinkelgebied.

- Busroutes
- Haltes
- Inpassingsopgave binnen voetgangersdomein
- ⊙ Centraal busstation
- Kernwinkelgebied
- Aanloopstraten



**bereikbaar**







Leverancier

## Leveranciers: de slagader voor de binnenstad

*Zonder leveranciers van goederen in de binnenstad geen publiek om te winkelen, uit te gaan en te ontspannen. De leveranciers zijn daarom van harte welkom in de binnenstad op een manier dat ze het publiek niet storen.*

Voor een goede bevoorrading van alle voorzieningen in de binnenstad (met name winkels en uitgaans- en vrijetijdsvoorzieningen, maar ook woningen) is het belangrijk dat hun leveranciers hen goed kunnen bereiken. Een nadeel van het bevoorradingsverkeer is dikwijls de omvang. Het gaat vaak om grote, hoge en lange voertuigen. Om een evenwicht te vinden tussen enerzijds de bereikbaarheid van voorzieningen voor het bevoorradingsverkeer en anderzijds de verblijfskwaliteit van de binnenstad, zetten wij in op de volgende vaste waarden voor de leveranciers.

# 20

## De bevoorrading in het voetgangersgebied vindt plaats binnen de venstertijden

Voor het huidige bevoorravingsverkeer van de binnenstad zijn in het voetgangersdomein zogenaamde venstertijden ingesteld. Tijdens de venstertijd (van 6.00 tot 11.00) zijn leveranciers welkom in het voetgangersdomein om de bedrijven te bevoorraden. Na 11.00 lopen er zoveel voetgangers in de binnenstad, dat de aanwezigheid van het bevoorravingsverkeer hinderlijk en niet meer wenselijk is. Het is voor nieuwe situaties de bedoeling om daar waar het mogelijk is de expeditie in de ontwerpogave op te lossen. Echter het is denkbaar dat met de uitbreiding van het voetgangersdomein (vaste waarde 13) het gebied waarvoor de venstertijden gelden groter zal worden.

# 21

## De bevoorrading buiten het voetgangersgebied vindt plaats buiten de doorgaande routes

Het is in de huidige en toekomstige situatie niet acceptabel dat bevoorravingsverkeer doorgaande routes voor auto- en busverkeer blokkeren om te laden en te lossen. In de huidige binnenstad zijn daarom op verschillende plekken laad- en loshavens aangelegd, maar ook expeditiehoven of expeditiestraten zijn goede oplossingen om te laden en lossen in de toekomstige binnenstad.

Het vinden van een oplossing voor het laden en lossen door de leveranciers laten wij over aan de ontwikkelende partijen. Er zijn momenteel veel nieuwe technologieën, waardoor het draaien van grote voertuigen efficiënter kan. Bijvoorbeeld expeditieliften en draaiplateaus voor vrachtwagens. Ook kan geanticipeerd worden op het inzetten van kleinere voertuigen, elektrische voertuigen of overslagsystemen. Als de oplossing het doorgaande verkeer niet verstoort en geen levensgevaarlijke situaties oplevert (geen achteruit rijdend bevoorravingsverkeer), maken wij graag gebruik van de expertise die de markt heeft.

# 22

## De huidige expeditieruimte van de V&D in de Beekstraat verplaatsen buiten het kernwinkelgebied

Om het nieuwe kernwinkelgebied goed aan te sluiten op (het drukste deel van) het bestaande kernwinkelgebied is een aaneengesloten tweezijdig winkelfront in de Beekstraat noodzakelijk. Dit betekent dat het huidige expeditiehof van de V&D in de Beekstraat een andere plek moet krijgen. Zonder de verplaatsing van deze expeditieruimte buiten het kernwinkelgebied is het onmogelijk de hoognodige kwaliteitsverbetering van het kernwinkelgebied te realiseren.

### Vaste waarden

- 20. De bevoorrading in het voetgangersgebied vindt plaats binnen de venstertijden.
- 21. De bevoorrading buiten het voetgangersgebied vindt plaats buiten de doorgaande routes.
- 22. De huidige expeditieruimte van de V&D in de Beekstraat verplaatsen buiten het kernwinkelgebied.





**bereikbaar**

# 3.3

## De eigen(zinnige), verankerde en groen-blaue binnenstad

Naast een krachtig programma zal ook de typisch Apeldoornse eigenheid een reden zijn om in de binnenstad te gaan winkelen, wonen en ontspannen. Een gezellige en aantrekkelijke binnenstad vereist een (openbare) ruimte met kwaliteit en identiteit. Goede architectuur, behoud van waardevolle en karakteristieke gebouwen, voldoende groen en sfeervolle bestrating met aantrekkelijk straatmeubilair zijn ook voor Apeldoorn randvoorwaarden om nog meer concurrerend te kunnen zijn.

De eigenheid van een binnenstad is een belangrijke basis voor de verbondenheid die mensen met 'hun' binnenstad voelen. Dat vraagt om een binnenstad die gezien wordt als het 'hart' van de stad. Een plek waar steeds iets nieuws te ontdekken is en die zich onderscheidt van andere plekken in de stad. Het vraagt ook om een binnenstad die herkenbaar is

als 'typisch Apeldoorns'. Een binnenstad waar de kernwaarden van Apeldoorn zoals groen, ruimte, duurzaam, gezond en centraal voelbaar en beleefbaar zijn.

De historische ontwikkeling van de binnenstad biedt volop mogelijkheden om de binnenstad verder te ontwikkelen op een wijze die past bij de identiteit van Apeldoorn. Hierbij bouwen wij voort op 'typisch Apeldoornse' kwaliteiten en verankeren wij het nieuwe in de bestaande structuur.

In onze ruimtelijke studies<sup>6</sup> is verkend welke mogelijkheden er zijn om de ambitie 'de eigen(zinnige), verankerde en groen-blaue binnenstad' te bereiken. Op basis van deze ruimtelijke studies is deze ambitie dan ook doorvertaald in de opgaven voor de beleving van de binnenstad: de vaste waarden voor de (openbare) ruimte.



A photograph of a runner in a blue shirt and black shorts running on a dirt path in a forest. A duck is walking on the path in the foreground. A large tree trunk is in the center, and a wooden fence is in the background. The scene is lit with warm, golden light.

**eigen(zinnig)  
verankerd  
en groen-blauw**





**ruimtelijke  
kwaliteit**

## Een typisch Apeldoornse binnenstad

*Het winkelen, uitgaan, cultuur opsnuiven, wonen in de binnenstad van Apeldoorn; het voelt anders dan in een willekeurige andere binnenstad.*

*Het is juist de typisch eigen sfeer en de rijkheid aan ruimtelijke kwaliteit van verschillende plekken die kleur geven aan de binnenstad: groot en klein, stenig en groen, oud en nieuw.*

*Een (openbare) ruimte met zoveel kwaliteit zorgt voor een aantrekkelijke binnenstad voor al haar gebruikers.*

De binnenstad van Apeldoorn heeft tal van kansen die om ontwikkeling vragen. De vele binnenhoven, de pleinen, het nog onder de grond stromende deel van de Grift maar ook de diverse historische panden die uitnodigen tot herbestemming. Deze vaak nog verborgen plekken bieden de mogelijkheid een unieke ruimtelijke variatie te ontwikkelen met zeer aantrekkelijke kwaliteiten.

Een als 'typisch Apeldoorns' beleefbare binnenstad vraagt om een ruimtelijke plan dat de karakteristieken van de stad en het centrum weerspiegelt. De vernieuwing van de binnenstad streeft dan ook bewust geen breuk met het verleden na, maar juist een ontwikkeling die voortbouwt op de kwaliteiten die Apeldoorn al heeft. Karakteristieke kenmerken als losheid, klein naast groot, oud naast nieuw zijn al aanwezig en moeten worden gekoesterd. Apeldoorn zet in op een zelfbewuste transformatieslag waarbij het bestaande inspiratie geeft om het nieuwe in te passen en te laten aansluiten op de bestaande kwaliteiten.

Om een eigen(zinnige), verankerde en groen-blauwe binnenstad te realiseren die past bij Apeldoorn is het volgende nodig:

# 23

## Het herkenbaar houden van de verschillende ontwikkelingsperiodes van de binnenstad

De Apeldoornse binnenstad heeft een lange ontwikkelingsgeschiedenis. Sinds de middeleeuwen lag er een dorp rond de kerk aan het huidige raadhuisplein. In de 19de eeuw ontwikkelde dit dorp zich tot een stad. In de 20ste en 21ste eeuw ontwikkelde Apeldoorn zich zelfs tot een voor Nederlandse begrippen grote stad. In deze geleidelijke ontwikkeling zijn in het projectgebied enkele fasen te herkennen, zoals het Centrum & City Plan en het Beekpark. Daarnaast is er echter ook een groot gebied waar veel elementen uit verschillende periodes nog door elkaar heen zijn te vinden. Deze historische gelaagdheid geeft het centrum van Apeldoorn zijn specifieke karakter. Deel van de opgave is de historische gelaagdheid herkenbaar te houden, en mogelijk te versterken. Hiermee wordt bijgedragen aan een gevarieerde omgeving met hoge ruimtelijke kwaliteit, waarin het typisch Apeldoornse binnenstadskarakter duidelijk voelbaar is. Voor een rijke maar tegelijk 'leesbare' binnenstad is het echter niet wenselijk om deze gelaagdheid verder te laten verbrokkelen door het introduceren van nieuwe stijlen.



**Vaste waarde 23:** het herkenbaar houden van de verschillende ontwikkelingsperiodes van de binnenstad

- Historische kern
- Kanaal en spoorzone
- Villa's en lanen
- Apeldoornse huisjes
- Centrum & City plan
- Cultuurkwartier Beekpark



# 24

## Het zichtbaar houden van de typisch Apeldoornse structuur en architectuur

Een typisch kenmerk van het 'uit dorp ontwikkelde stadscentrum' van Apeldoorn is de losse structuur van de bebouwing. De panden zijn grotendeels vrijstaand of onderscheiden zich anders duidelijk als aparte eenheden doordat in de loop der tijd jongere gebouwen tegen oudere zijn aangebouwd. Het resultaat is dat er veel doorzichten zijn tussen de gebouwen door naar de achterterreinen. Ook is er een duidelijke geleiding in afzonderlijke gebouwen, te herkennen aan een verschillende vorm, type, schaal, detaillering en ander materiaal. Dit geldt echter in veel mindere mate voor de gebiedsdelen die sinds halverwege de 20ste eeuw grootschalig zijn ontwikkeld. Het is deel van de opgave om de losheid in de bebouwing te behouden. Het losse karakter zorgt voor een ontspannen stadsbeeld. De typische Apeldoornse kenmerken die bijdragen tot deze losheid, zijn vanzelfsprekend onderdeel van de verdere ontwikkeling van de binnenstad.

Deze kenmerken zijn:

- de steegjes, poorten en doorzichten (de dwarsverbindingen en overgangszone tussen twee werelden: straat en binnenhof)
- de knopen en hoeken, een bijzonder element in het straatbeeld van Apeldoorn (de kruispunten die zorgen voor oriëntatie en herkenning)
- de tribunewerking (de gelaagdheid van de bebouwing: van hoog naar laag en van laag naar hoog)
- een gevarieerd maar samenhangend straatbeeld

# 25

## Het realiseren van een rijke mix van 'oud en nieuw' en 'groot en klein'

De diversiteit en rijkheid van Apeldoorn zit in hoge mate in de contrasten die overal zichtbaar zijn tussen oud en nieuw, groot en klein. Op veel plekken is er sprake van een zodanig evenwicht dat de verschillen, soms tegenpolen, elkaar versterken tot een 'typisch Apeldoorns' beeld. Bij de ontwikkeling van de binnenstad worden bestaande contrasten niet alleen gekoesterd, maar is het de opgave om bij nieuwe toevoegingen ook een goede balans te krijgen tussen oud en nieuw, groot en klein. Bij de inpassing van nieuwe panden staan niet alleen de individuele kwaliteiten van het object centraal, maar de sfeer en uitstraling van het gehele straatbeeld. In de cultuurhistorische analyse zijn voorbeelden opgenomen van plekken die als inspiratiebron kunnen dienen en zijn de factoren die de balans bepalen vastgelegd.

Belangrijke factoren zijn:

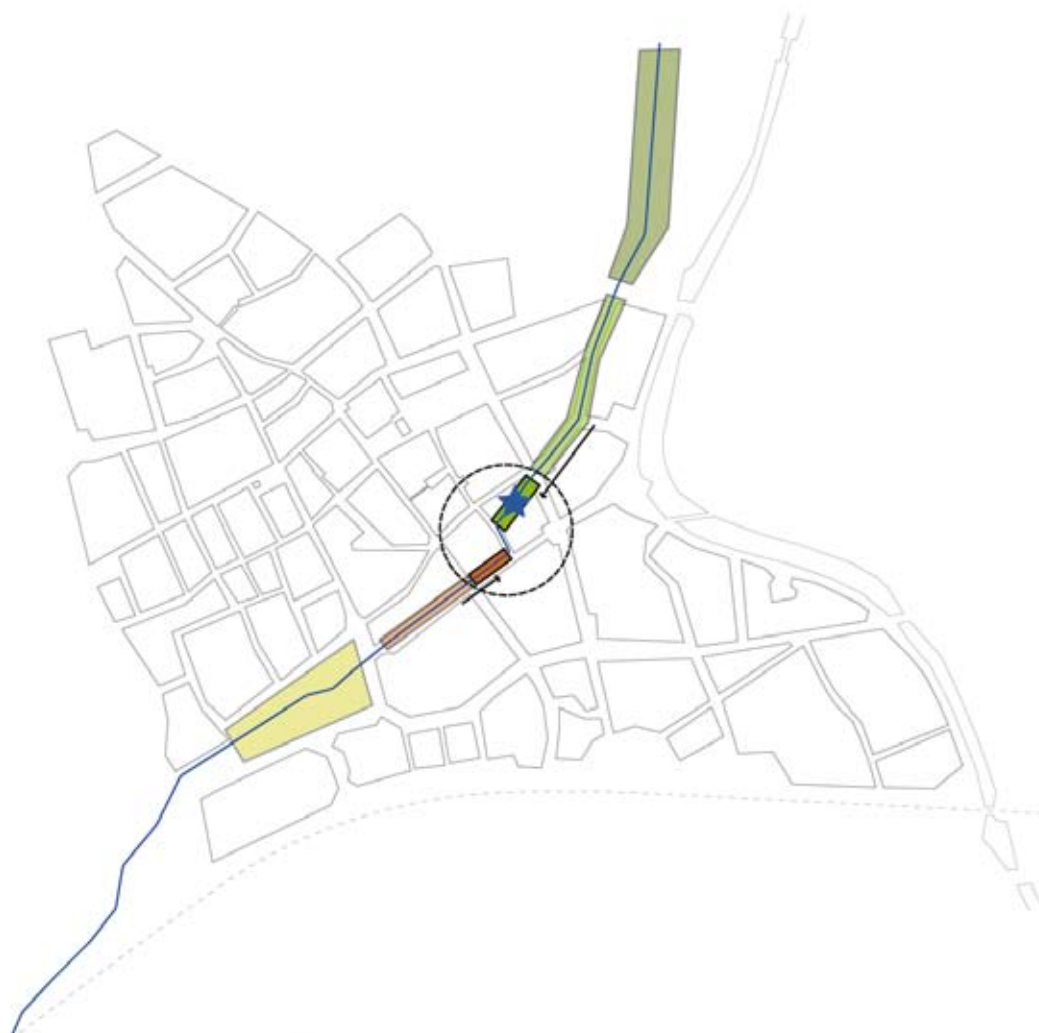
- de omlijsting van het kleine
- behoud en hergebruik van cultuurhistorisch waardevolle panden
- inpassing van hoogbouw
- geen ruis maar contrast en gelaagdheid (tribunewerking en vorm- en kleurcontrast)

Op basis hiervan kan de zoekruimte voor hoogbouw in de binnenstad buiten 'de grote lijn', zoals bedoeld in de Hoogbouwnota, worden verhoogd tot tussen de 25 en 40 meter. Door middel van de vereiste 3D-animaties en Hoogte-effectrapportage wordt beoordeeld of de hoogbouw een waardevolle toevoeging is die past binnen het karakter van de binnenstad.

# 26

## Het terugbrengen van de Grift

De Grift is bij uitstek een bijzonder en typisch Apeldoorns element in de openbare ruimte. Als waterloop dwars door de binnenstad, draagt de Grift, naast de doelstellingen zoals die in het waterplan<sup>7</sup> staan, vooral bij aan een bijzondere uitstraling van het zuidelijk deel van de binnenstad. Het terugbrengen van de Grift is dan ook een waardevolle toevoeging voor de openbare ruimte van het kernwinkelgebied bij de Kanaalstraat en de Grifhof. Omdat de Grift hier een schakel is tussen twee (op korte termijn) al gerealiseerde delen, wordt zoveel mogelijk aangesloten op de inrichting die is toegepast in de Hofstraat en de Beurtvaartstraat. Op de plekken waar de Grift onderdeel uitmaakt van de winkelstraat zorgen extra bruggen ervoor dat de Grift geen barrière wordt in het winkelcircuit.



Vaste waarde 26: het terugbrengen van de grift

-  'Missing link' in het systeem van de Grift die binnen het project van het regieplan gerealiseerd zal worden
-  Doorzetten profiel en beeld Hofstraat
-  Doorzetten profiel en beeld Beurtvaartstraat
-  Bijzondere plek ('oase') gekoppeld aan de beek

<sup>7</sup>werken aan water – Apeldoorns waterplan 2005-2015, waterschap Veluwe & gemeente Apeldoorn, oktober 2005



# 27

## Het versterken en vergroenen van de lange lijnen


Lange, doorlopende, oost-west en noord-zuid routes vormen de belangrijkste structuurdragers van de binnenstad. Het zijn lijnen die niet alleen functioneel belangrijk zijn als fiets-, bus- of autoroute naar de binnenstad. Ze geven ook de mogelijkheid om je te oriënteren in de stad en vormen door hun groene karakter een uithangbord van Apeldoorn als groene hoofdstad van de Veluwe.

Het versterken van de lange lijnen als bindende factoren, zorgt voor samenhang in de ruimtelijke diversiteit van bebouwing en gebiedssferen. Het gaat daarbij om het structureel vergroenen van de lijnen door middel van boombeplanting. Ook auto-, fiets- en wandelroutes tussen binnenstad en omgeving dragen bij aan het versterken van de betekenis van deze lijnen. In het studiegebied van het regieplan gaat het om het vergroenen en versterken van de volgende noord-zuid en oost-west georiënteerde lijnen:

- Nieuwstraat
- Stationsstraat
- Paslaan/Kapelstraat/Vosselmanstraat
- Deventerstraat/Korenstraat/Asselsestraat
- Hofstraat/Kanaalstraat (zie vaste waarde 30)
- Hoofdstraat (zie vaste waarde 30)



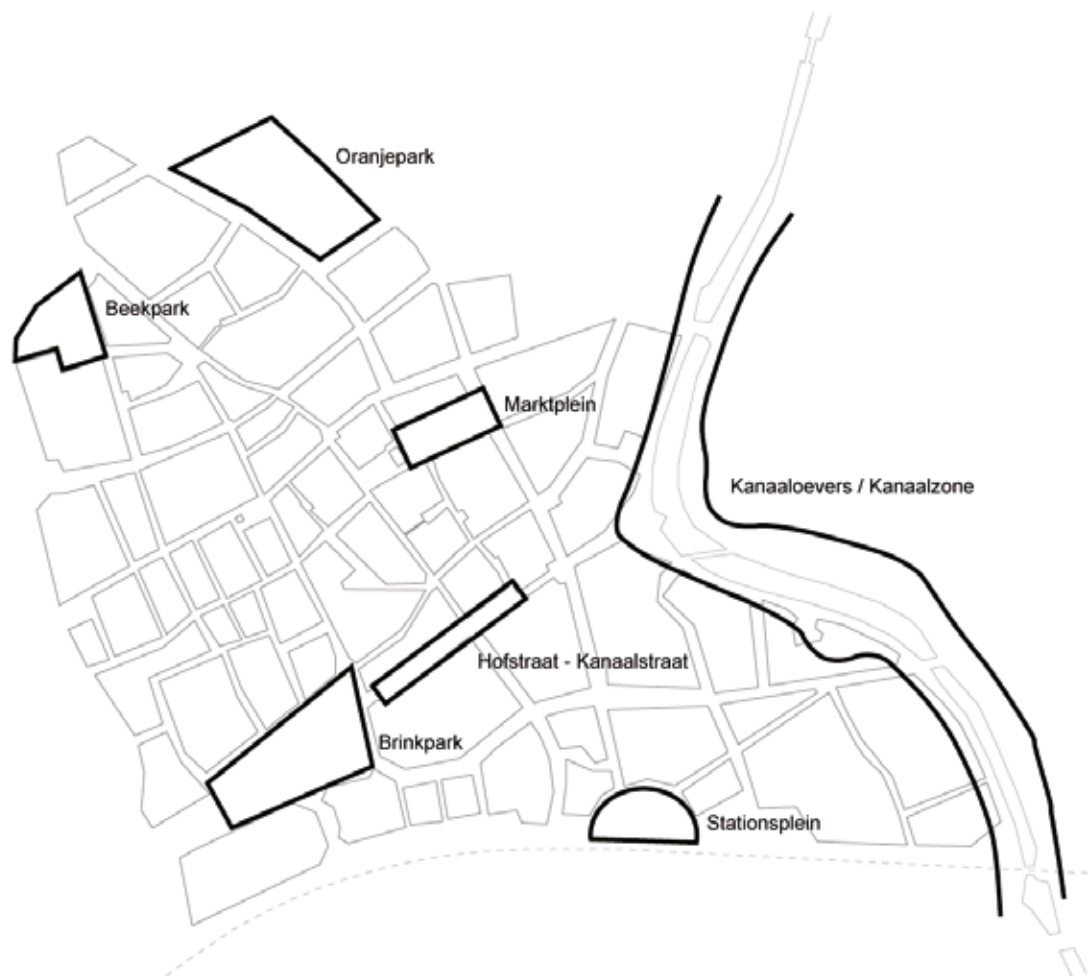
**Vaste waarde 27: het versterken en vergroenen van de lange lijnen**

 Vergroten van de ruimtelijke samenhang en de groene kwaliteit van de (historische) verbindingen tussen binnenstad en wijken.

# 28

## Het groot houden van de open ruimtes

Binnen de kleinschalige en verbrokkelde structuur van de binnenstad zijn het de grote open ruimtes van de pleinen en parken die een belangrijke bijdrage leveren aan de oriëntatie en de leesbaarheid van de stad. Om de grote ruimtes een prettige belevingswaarde te geven, is het nodig om het maaiveld rustig en de randen sprekend te maken. In het studiegebied van het regieplan zijn de belangrijkste groot te houden open ruimtes het Marktplein en het Beekpark.



Vaste waarde 28: het groot houden van de grote ruimtes

 Vergroten van de (oriënterende en functionele) betekenis van de grote ruimtes binnen de verbrokkelde historische ruimtelijke structuur van de binnenstad (zie ook vaste waarde 25)

# 29

## Het ontwikkelen van de binnenhoven als onderdeel van het stedelijk leven

De open terreinen die verborgen liggen rondom het winkelgebied vormen in potentie een voor Apeldoorn nieuw soort plekken in de binnenstad. Plekken waarmee de veelkleurigheid en verscheidenheid van het binnenstad kan worden verrijkt. Met het herontwikkelen en op een aantrekkelijke wijze toegankelijk maken van deze gebieden worden deze verborgen locaties onderdeel van het stedelijk leven in plaats van dat het 'zwarte gaten' zijn in de stad. De binnenhoven voegen iets bijzonders toe aan de gebruikelijke sfeer van winkelstraten, pleinen en parken. Het is de aantrekkelijkheid van het binnengaan van een andere wereld met een ander programma en een andere sfeer. Deze toegevoegde waarde van de hoven is bepalend voor een bruisende, veelkleurige binnenstad die onderscheidend wil zijn.



### Vaste waarde 29: het ontwikkelen van de binnenhoven als onderdeel van het stedelijk leven



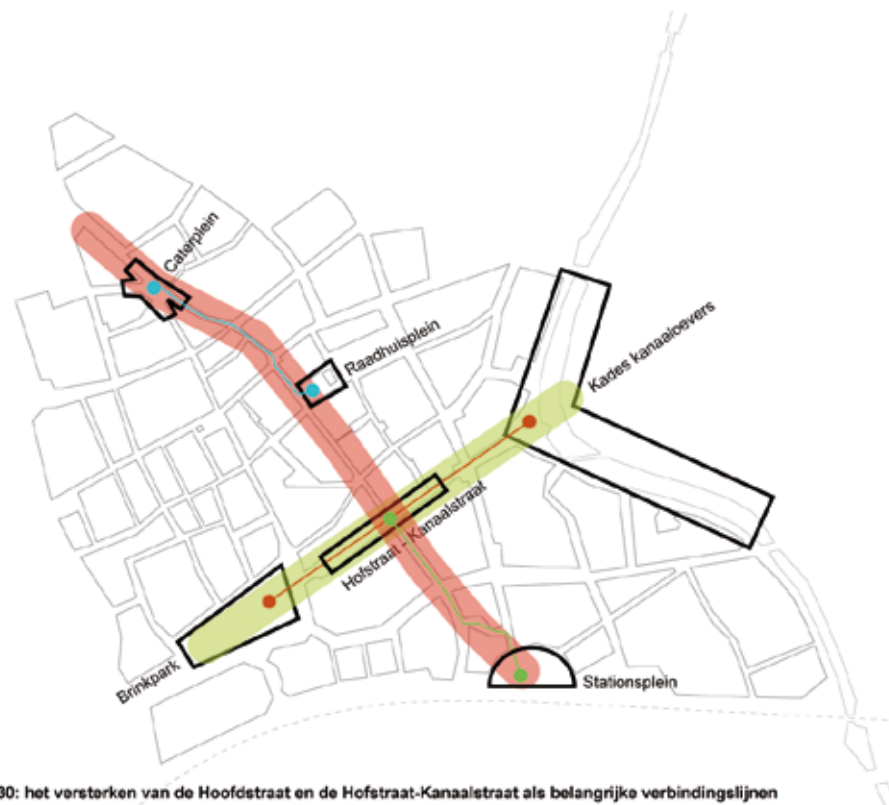
Vergroten van de veelkleurigheid van de openbare ruimte door de geïsoleerde binnenterreinen om te vormen tot toegankelijke binnenhoven.



# 30

## Het versterken van de Hoofdstraat en de Hofstraat – Kanaalstraat als belangrijke verbindinglijnen

De Hoofdstraat is dé historische straat van het centrum en verbindt in noord-zuid richting de belangrijkste gebieden van de binnenstad: het kernwinkelgebied met het cultuur- en uitgaanskwartier Caterplein en het Stationsgebied. Doordat deze gebieden 'los' van elkaar liggen wordt de behoefte aan een goede verbinding in de toekomst alleen maar groter. De Hoofdstraat is daarbij essentieel, omdat deze als enige lijn daadwerkelijk centraal door alle gebieden heen gaat. Een 'goede' verbinding gaat hierbij primair over investeringen in de openbare ruimte en de beeldkwaliteit van de aangrenzende gebouwen. De route is fysiek wel aanwezig, maar het ontbreekt vaak aan de kwaliteit die de route logisch en aantrekkelijk moet maken voor gebruik. Voor het zuidelijk deel van de Hoofdstraat komt hier nog een extra opgave bij: het verminderen van de belemmerende werking van de Kalverstraat voor voetgangers tussen station en binnenstad. Het kanaal en de daaraan gekoppelde groene parkzones vormen, net als het Oranjepark, een bijzondere toegevoegde waarde voor de binnenstad. Om beide kwaliteiten meer dan incidenteel met elkaar te verbinden moet er geïnvesteerd worden in een herkenbare verbindingssas tussen beide delen. De Hofstraat - Kanaalstraat geeft hier ruimtelijk alle aanleiding toe.



Vaste waarde 30: het versterken van de Hoofdstraat en de Hofstraat-Kanaalstraat als belangrijke verbindinglijnen

- Hoofdstraat: historische 'hartlijn' van het centrum ruimtelijk versterken als verbindende openbare ruimte tussen de pleinen van het kernwinkelgebied en uitgaans- (noord) en stationsomgeving (zuid).
- Hofstraat - Kanaalstraat: versterken van de aantrekkelijkheid van deze verbinding tussen de parkzones van het Brinkpark en het Apeldoorns Kanaal

# 31






## Het toevoegen van meer en ander groen

Groen is een kernwaarde binnen de identiteit van Apeldoorn. In de binnenstad is echter maar weinig groen aanwezig. Het soort groen is ook bijna altijd beperkt tot bomen, gras en op een aantal plekken bloeiende seizoensbeplanting in bakken. Vroeger was dat anders toen groene bomenlanen tot diep in het dorp doorliepen. De Paslaan is daar nog een mooi voorbeeld van. Ook waren er vroeger veel meer losse bomen tussen de gebouwen. Juist groen, in al zijn facetten, kan een grote bijdrage leveren aan de sfeer en eigenheid van de binnenstad. Er wordt daarbij ingezet op 'meer' maar vooral ook op 'ander' groen.

Het versterken van de groene lanen tot in het centrum en de invulling van groen los in de binnenstad als een 'acupunctuur', zijn belangrijke opgaven. Vergroening vormt dan ook een tegenhanger van de grootschalige nieuwbouw. Juist dergelijke groene ingrepen geven dynamiek, sfeer en Apeldoornse identiteit waardoor een nog meer gevarieerde binnenstad ontstaat.



### Vaste waarde 32: het realiseren van een aantrekkelijk straatbeeld met bijzondere plekken

-  Zwaar welstandsniveau voor totale binnenstadsgebied (afbakening in tekening is indicatief)
-  Ruimtelijk accent langs winkelcircuit en in het uitgaangs/ vrijetijdsgebied
-  Kernwinkelcircuit
-  Aanloopstraten
-  Uitgaans- en vrijetijds gebieden

# 32

## Het realiseren van een aantrekkelijk straatbeeld met bijzondere plekken

Voor het realiseren van een goed gewaardeerde binnenstad moet er nadrukkelijk aandacht zijn voor de beeldkwaliteit. De samenhang tussen de vormgeving van de bebouwing, de functies en de vormgeving van de openbare ruimte bepaalt de uiteindelijke sfeer van de binnenstad. Grote en grove reclame-elementen aan de gevels verstoren het totale beeld en verbergen de vaak bijzondere panden. De afgelopen jaren is hier in de binnenstad in samenwerking met de ondernemers al veel in verbeterd. Met de nieuwe ontwikkelingen van delen van de binnenstad kan deze kwaliteitsverslag nog verder worden vergroot. Naast aandacht voor reclame-uitingen is het van belang op een aantal bijzondere plekken aantrekkelijke gevelbeelden te realiseren. Deze bijzondere ruimtelijke accenten in het straatbeeld zorgen voor een verleidelijk beeld voor de bezoekers van de binnenstad.

In de gehele binnenstad zal er, net als nu, met zorg getoetst worden op beeldkwaliteit. Dit gebeurt op basis van een zwaar welstands-niveau. De beeldkwaliteit wordt in de vervolgstappen gewaarborgd door middel van beeldkwaliteitskaders, reclamebeleid en het masterplan openbare ruimte.

# 33

## Het marktplein wordt als hoogwaardige plek in het centrum versterkt als het aantrekkelijke hart van de binnenstad.

Het Marktplein vervult een belangrijke functie in de Apeldoornse binnenstad. Daarom is een zorgvuldige uitwerking van het Marktplein noodzakelijk, waarbij de oppervlakte van het Marktplein niet significant mag veranderen ten opzichte van het huidige plein.

### Vaste waarden

23. Het herkenbaar houden van de verschillende ontwikkelingsperioden van de binnenstad.
24. Het zichtbaar houden van de typisch Apeldoornse structuur en architectuur.
25. Het realiseren van een rijke mix van 'oud en nieuw' en 'groot en klein'.
26. Het terugbrengen van de Grift
27. Het versterken en vergroenen van de lange lijnen.
28. Het groot houden van de open ruimtes.
29. Het ontwikkelen van de binnenhoven als onderdeel van het stedelijk leven.
30. Het versterken van de Hoofdstraat en de Hofstraat – Kanaalstraat als belangrijke verbindinglijnen.
31. Het toevoegen van meer en ander groen.
32. Het realiseren van een aantrekkelijk straatbeeld met bijzondere plekken.
33. Het marktplein wordt als hoogwaardige plek in het centrum versterkt als het aantrekkelijke hart van de binnenstad.





eigen(zinnig)  
verankerd  
en groen-blauw



### **Wijzigingen ten opzichte van het programma uit de 'binnenstadsvisie 2010':**

- De uitbreidingsruimte van het kernwinkelgebied is op basis van de, in het regieplan genoemde, onderzoeken vergroot van 4.000 tot 15.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (WVO).
- De in de binnenstadsvisie genoemde uitbreiding van het cultureel aanbod is gerealiseerd (Coda en ACEC). De uitbreidingsruimte van het indicatieve uitgaans- en vrijetijdsprogramma is op basis van (het in het regieplan genoemde) onderzoek vergroot van 4.500 naar 7.500-10.000 m<sup>2</sup> bvo met een extra reserveruimte van eveneens 7.500-10.000 m<sup>2</sup>.
- Gezien de marktruimte van de uitgaans- en vrijetijdsvoorzieningen en de meest kansrijke locaties voor deze voorzieningen, vindt er een nuancering plaats in het leisureprogramma van Haven-centrum en het studiegebied van het regieplan. Op de drie hiervoor geschikte plekken in de binnenstad (Cultuur- en uitgaanskwartier, Stadshart Marktplein en Hof Marktstraat) ligt de focus op het stedelijk uitgaans- en vrijetijdsprogramma: musea, horeca, bioscoop, casino, poolcentra, bowling, (commercieel) theater. In Havencentrum ligt het accent meer op sport- en recreatieve voorzieningen, zoals fitness en wellness.
- Het woningbouwprogramma uit de binnenstadsvisie bedroeg voor het gehele centrumgebied 1.400 woningen. In het centrumgebied zijn de afgelopen tien jaar reeds circa 800 woningen gerealiseerd en zijn nog bijna 900 woningen in de omliggende projecten van het regieplan in voorbereiding. Op de vier ontwikkellocaties van het regieplan moeten 250 tot 400 woningen extra gerealiseerd worden.
- De stallingsruimte voor de fiets zal uitgebreid worden ten opzichte van de binnenstadsvisie. In elk geval is een drietal gebouwde nieuwe fietsenstallingen nodig: de Kanaalstraat (mede ter vervanging van de huidige gebouwde fietsenstalling), rondom het Caterplein (mede ter vervanging van de huidige fietsenstalling op maaiveld bij Beekpark) en rondom de Marktstraat (mede ter vervanging van de huidige fietsenstalling aan de Marktstraat).
- De parkeer capaciteit ten behoeve van het extra winkel- en woonprogramma in het zuidelijk deel van de binnenstad wordt uitgebreid met in totaal 1.000 parkeerplekken. De plekken zijn verdeeld over twee nieuwe parkeergarages: de PGEM-locatie en de Hof Marktstaat.
- Het regieplan legt meer nadruk op het streven naar ruimtelijke variatie in stedenbouwkundige opzet, architectuur en openbare ruimte. Dit om niet alleen meer samenhang te realiseren (de ruimtelijke focus vanuit de binnenstadsvisie 2010), maar ook juist bewust de verschillen in de binnenstad te stimuleren.



## Ruimtelijk plan

*Apeldoorn krijgt een nieuwe binnenstad. Met dit regieplan wordt een belangrijke stap voorwaarts gezet. In het afgelopen anderhalf jaar is gewerkt aan het omzetten van visies en uitgangspunten naar een concreet werkbaar instrument. De gemeente Apeldoorn zal aan de hand van dit instrument de komende jaren de regie voeren op de ontwikkeling van de binnenstad.*

Om de haalbaarheid van het programma te toetsen zijn daarnaast in het ruimtelijk plan voorbeelduitwerkingen gemaakt voor de ontwikkelgebieden in de binnenstad: het uitgaans- en cultuurkwartier én het zuidelijk deel van de binnenstad (het nieuwe kernwinkelgebied en het Rosariumhof).

Het doel van deze voorbeelduitwerkingen is:

- Enerzijds het bepalen in hoeverre het programma uit hoofdstuk 3 in de ontwikkelgebieden ruimtelijk past.
- Anderzijds het financieel doorrekenen van het programma in de ontwikkelgebieden om te bepalen of het programma financieel haalbaar is.









### Ontwerpend ontwikkelen

Het ruimtelijk plan en de cultuurhistorische analyse zijn de instrumenten om ontwerpend ontwikkelen mogelijk te maken. Ontwerpen is niet langer het sluitstuk van een ruimtelijke ontwikkeling, maar juist 'het voertuig' dat de planvorming faciliteert. Ontwerpend ontwikkelen biedt de kans om in samenspraak met ontwikkelaars en andere initiatiefnemers, samenhangend en snel te ontwerpen aan haalbare plannen. Plannen die passen binnen de ambities en vaste waarden van de binnenstad van Apeldoorn. Kansen, uitdagingen en mogelijke valkuilen worden door het ontwerpend ontwikkelen al vroeg in het proces onderkend. Hierdoor wordt de vereiste bijsturing al direct in het ruimtelijk ontwerp meegenomen.

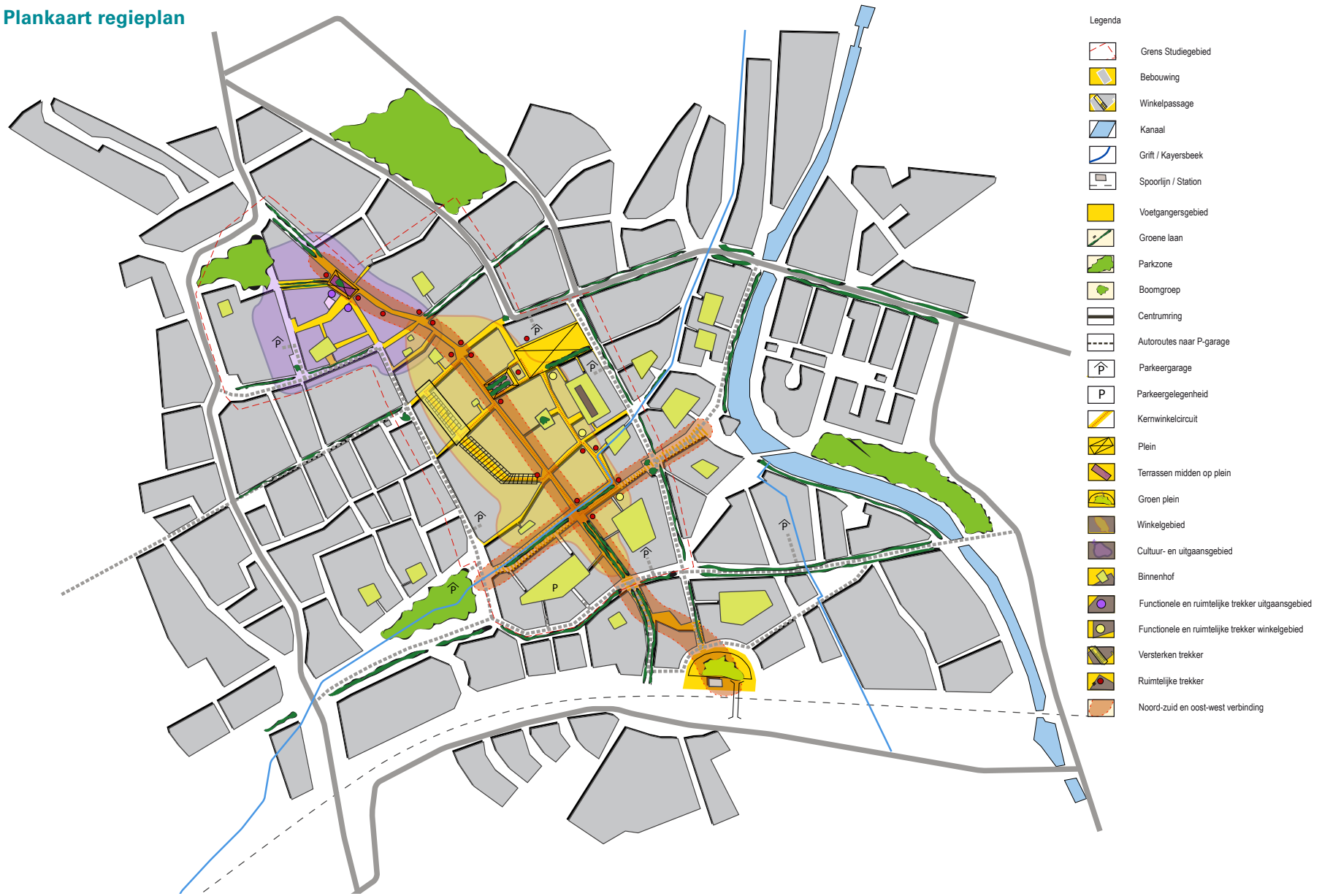
### Het ruimtelijk plan als verleider en verbinder

Het ruimtelijk plan voor de binnenstad is geen uitgewerkt plan. Ontwikkelingen per locatie, inspeland op de mogelijkheden van dat moment, vragen om maatwerk en flexibiliteit. De partners die de komende jaren in de Apeldoornse binnenstad willen investeren zitten niet te wachten op een 'blauwdruk' van de gemeente. Belangrijker is een open en transparant proces waarin de nadruk ligt op de verleiding tot het realiseren van ruimtelijke kwaliteit binnen de vastgestelde 'piketpalen' van de vaste waarden. Het ruimtelijk plan gaat dan ook uit van dialoog en verleiden waar dat mogelijk is. Ook borgt het de samenhang van de vaste waarden van dit regieplan.

### De ruimtelijke samenhang van de vaste waarden

De vaste waarden die essentieel zijn in hun onderlinge samenhang zijn op de plankaart weergegeven. Het kernwinkelgebied, de binnenhoven, de grote ruimte van de pleinen, de groene lanen en de verschillende compacte gebieden voor winkels en uitgaan en vrije tijd, inclusief de aantrekkelijk verbindende routes. Niet alle vaste waarden zijn op de plankaart weergegeven. Daarom kan deze plankaart niet los worden gezien van de vaste waarden uit hoofdstuk 3. Voor het uitvoeren van de regiefunctie zijn alle genoemde onderdelen van belang. Hier zit overigens ook de vrijheid van de ontwikkelaars om binnen de vaste waarden naar optimale ontwerpoplossingen te zoeken.

## Plankaart regieplan

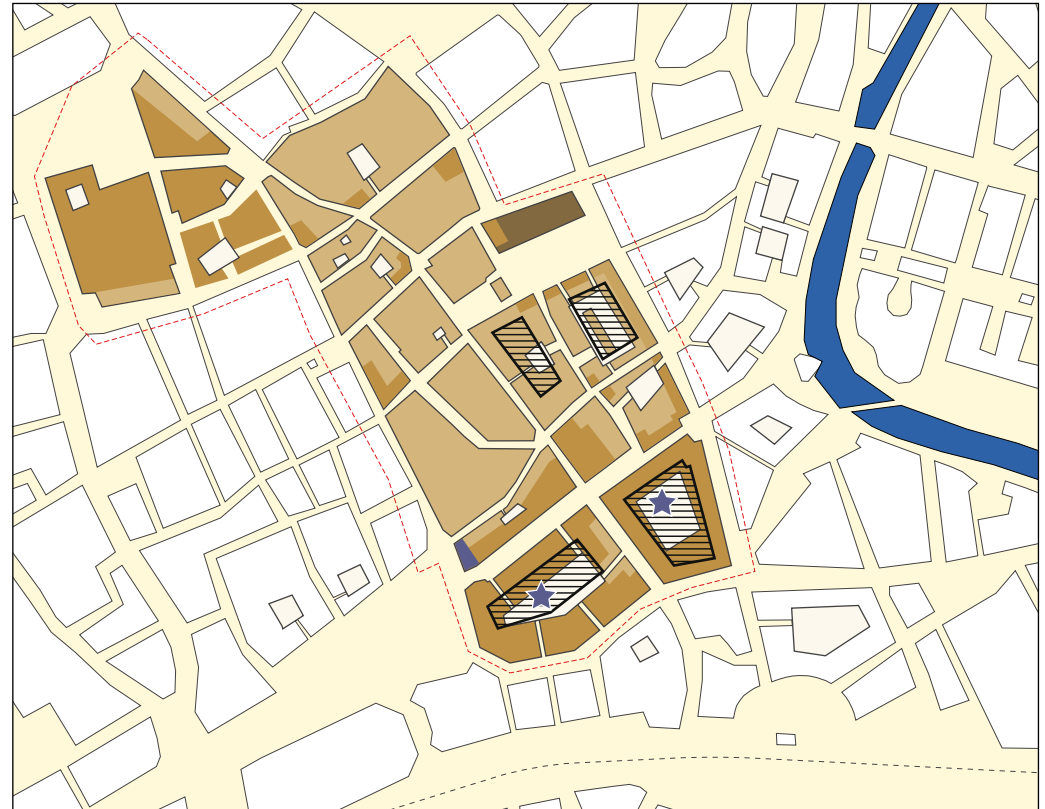









## Bouwhoogtes

Bij de uitwerking van het regieplan sluiten wij in hoofdlijnen aan op de bestaande kenmerken en bouwhoogtes van het omliggende gebied. Dit betekent dat in de historische kern, net als nu in de Hoofdstraat, uitgegaan wordt van een bouwhoogte van twee tot drie lagen met eventueel een kap. Langs de Stationstraat gaan we uit van gemiddeld vier lagen. In het zuidelijke deel van de binnenstad, daar waar het centrum- en cityplan zijn invloed heeft gehad, kan er meer hoogte worden gerealiseerd. Gedacht wordt aan vier tot vijf lagen in het straatbeeld. Daar waar voldoende ruimte is voor een goede inpassing (zie het hoogbouwbeleid) wordt gekeken naar hoogteaccenten. Hogere bebouwing wordt door middel van het tribuneprincipe ingepast, dat wil zeggen de hoogbouw ligt terug ten opzichte van de voorgevel en is gekoppeld aan een hof of plein.

## Richtinggevende bouwhoogte



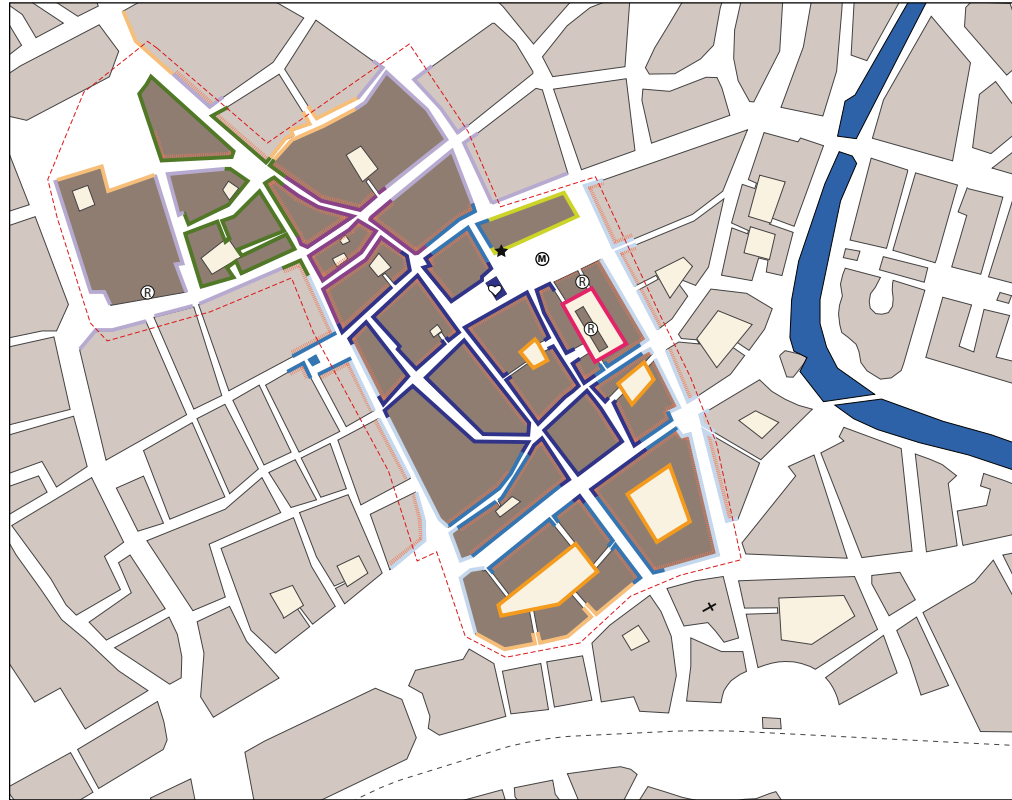
### Legenda

	Grens studiegebied		Accent 10 lagen, tot 40 m, afhankelijk van hoogbouweffectrapportage
	2-3 bouwlagen, 6-11 m, bij tribunewerking: 4 bouwlagen max. 14 m		Gelaagdheid door tribunewerking
	3-5 bouwlagen, 11-17 m, bij tribunewerking: 4-8 bouwlagen max. 26 m		Spoorlijn/station
	6-10 bouwlagen, 18-30 m		Centrumgebied
	10-15 bouwlagen, 30-45 m		kanaal

## Programma

De binnenstad van Apeldoorn zal een levendig gebied worden met veel verschillende functies. De toekomstige functieverdeling is op een kaart ingetekend. Naast het winkelgebied met hoofdzakelijk winkels en het cultuur en uitgaansgebied met voornamelijk maatschappelijke, cultuur- en horecafuncties, zijn er veel plekken in de binnenstad waar sprake is van een gemengd programma. Naast de verschillende publieke functies is het voor de levendigheid van groot belang dat er woningen worden gerealiseerd. De woningen krijgen een plek op de nieuw te realiseren binnenhoven en boven de winkels.

## Funcities



### Legenda

- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  | Grens Studiegebied   |  | Cultuur- en uitgaansgebied, accent op horeca, leisure culturele en maatschappelijke functies |
|  | Kernwinkelgebied, accent op winkels en winkel ondersteunende horeca            |  | Hof, mix van wonen en leisure / bijzondere functie   |
|  | Aanloopstraat, mix van winkels, horeca en dienstverlening                      |  | Hof, accent op wonen   |
|  | Stadsstraat, mix van dienstverlening, doelgerichte winkels, kantoren en horeca |  | Wonen op de begane grond   |
|  | Maatschappelijke functie   |  | Wonen boven (winkel) plint   |
|  | Wonen en kantoren / dienstverlening  |  | Reservering voor bijzondere functie  |
|  | Dwaalmilieu, mix van horeca en winkels   |  | Markt, warenmarkt / stoffenmarkt   |
|   |  |  | Bijzondere functie   |

## 4.2 Inspiratie en uitdaging

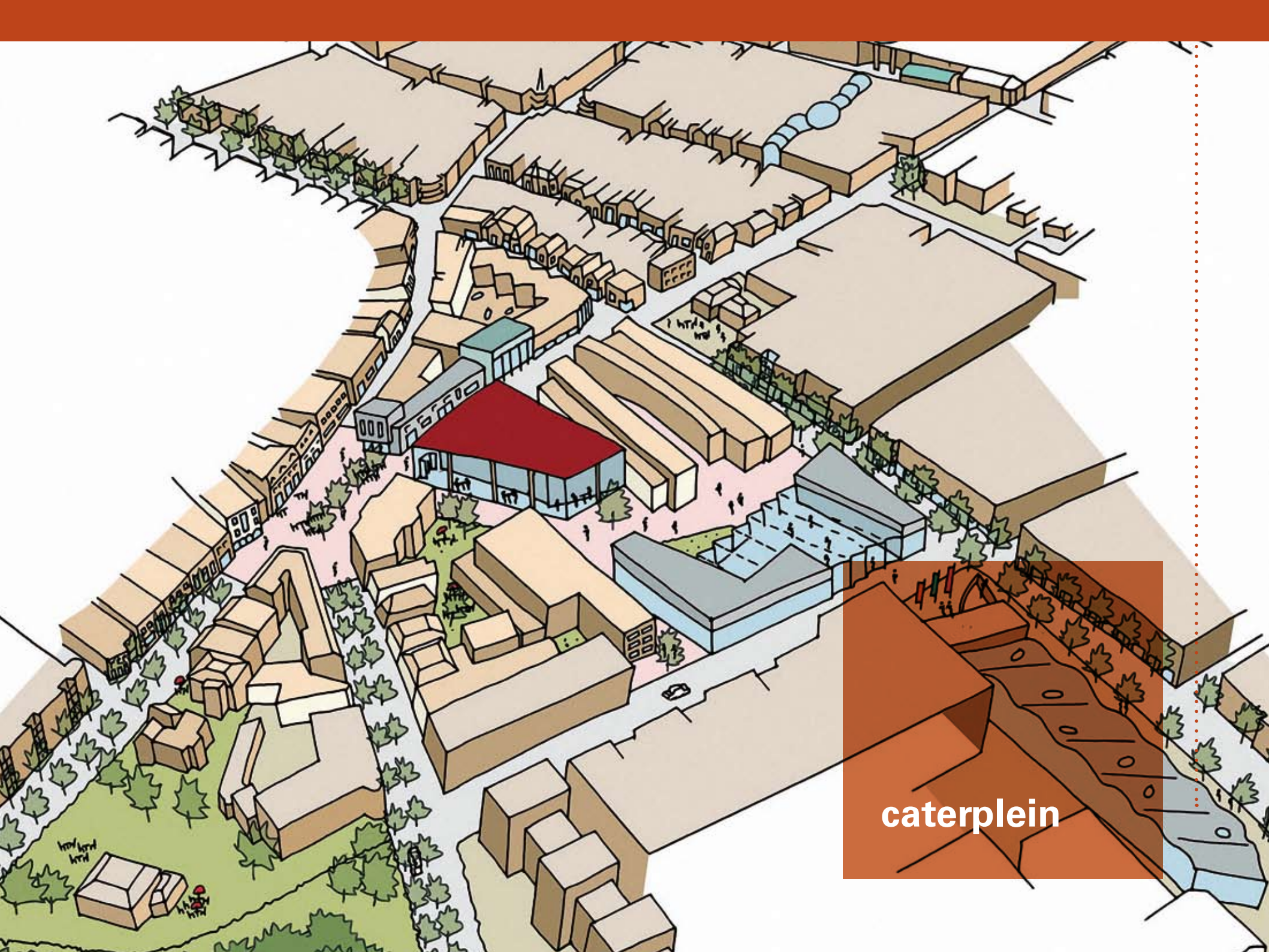
*Ambities, programma's en vaste waarden zijn genoemd. De koers is uitgezet. Maar hoe kan de binnenstad van Apeldoorn nu echt worden? Wat wordt er nu echt anders? Door middel van vogelvluchten en sfeerbeelden kijken we vooruit naar een mogelijke toekomst. Niet dat het zo zal worden, wel ter inspiratie en uitdaging; om te laten zien welke kansen de binnenstad van Apeldoorn biedt.*

### **Caterplein**

Met het realiseren van een nieuwe bioscoop wordt er een flinke draai gegeven aan het gebied. De openbare ruimte kan hierbij niet achterblijven. Daarnaast moet er op zoek gegaan worden naar vernieuwende concepten om ook het horeca-aanbod aan te laten sluiten bij de wensen van de bezoekers van de binnenstad.







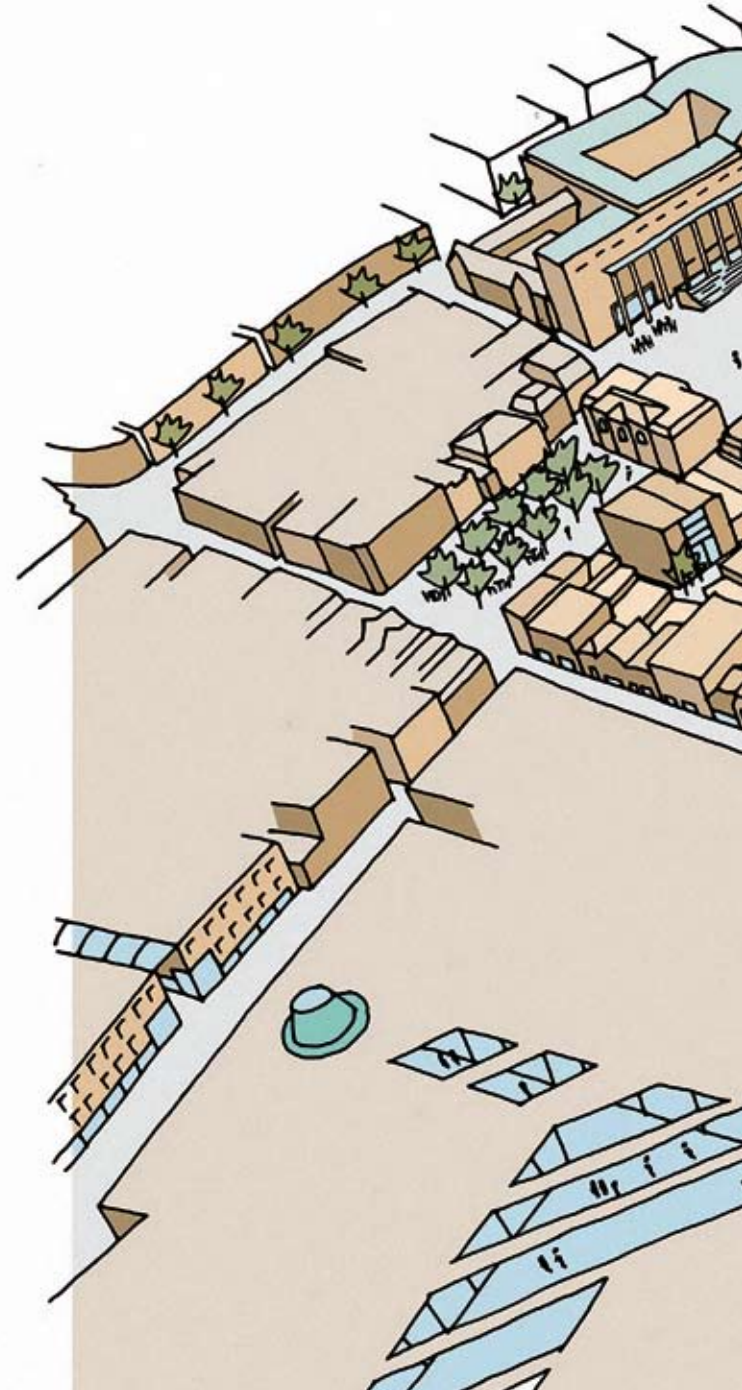
caterplein



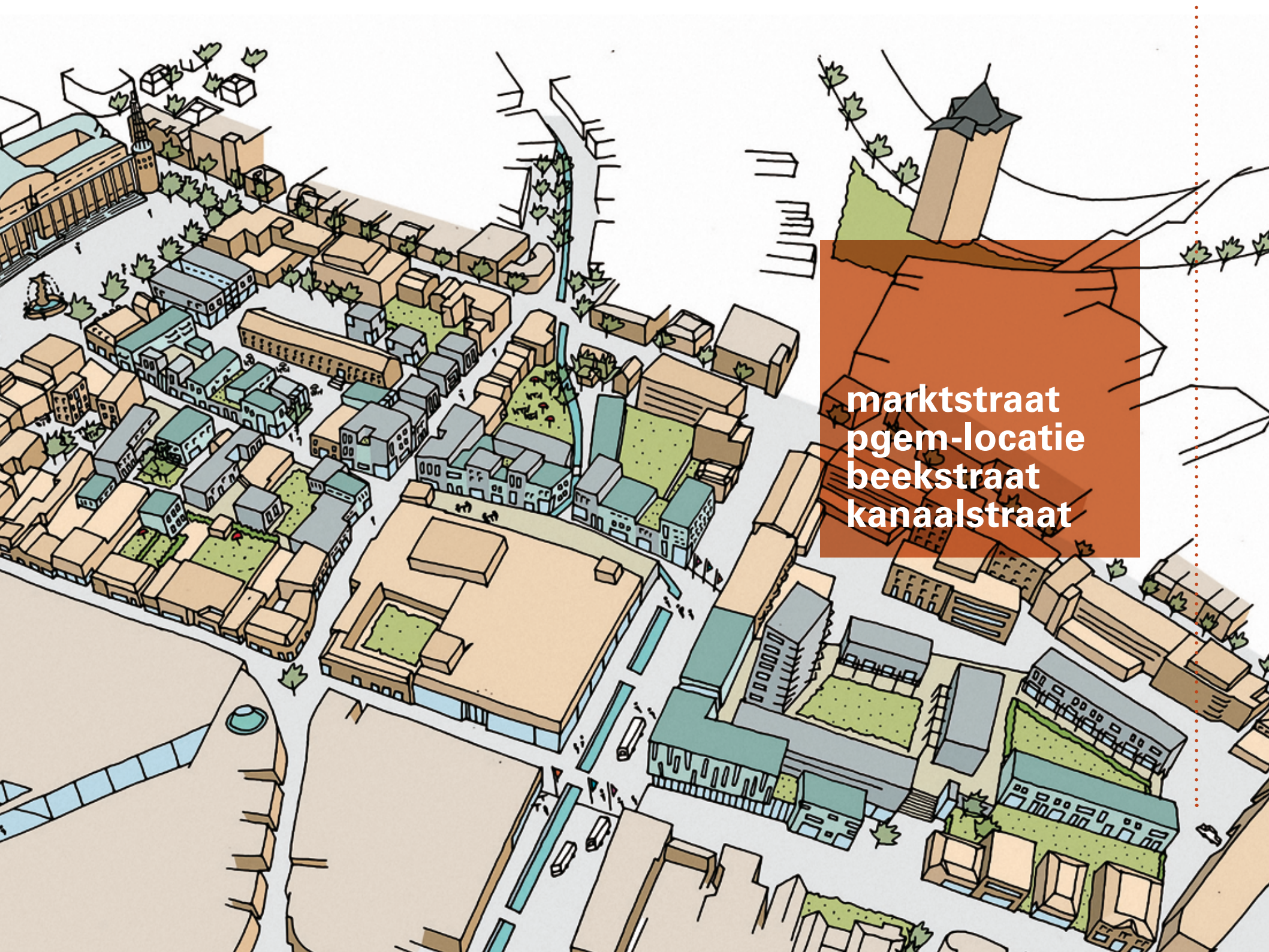
### **Uitbreiding kernwinkelgebied**

#### **(Marktstraat - PGEM-locatie – Beekstraat – Kanaalstraat)**

Het gebied rondom de Marktstraat wordt getransformeerd naar kernwinkelgebied. Dit betekent dat er veel winkels bijkomen en dat er flink wat gebouwd gaat worden. Er moeten ook veel woningen worden toegevoegd in dit gebied. Gekoppeld aan dit nieuwe programma zal er voldoende parkeercapaciteit gerealiseerd moeten worden. Passend bij Apeldoorn zullen er naast het drukke winkelgebied ook rustige binnenhoven worden ontwikkeld. Het typisch eigen karakter van Apeldoorn komt daarnaast ook terug in de bestaande panden die worden ingepast in de winkelstraat.







**marktstraat  
pgem-locatie  
beekstraat  
kanaalstraat**

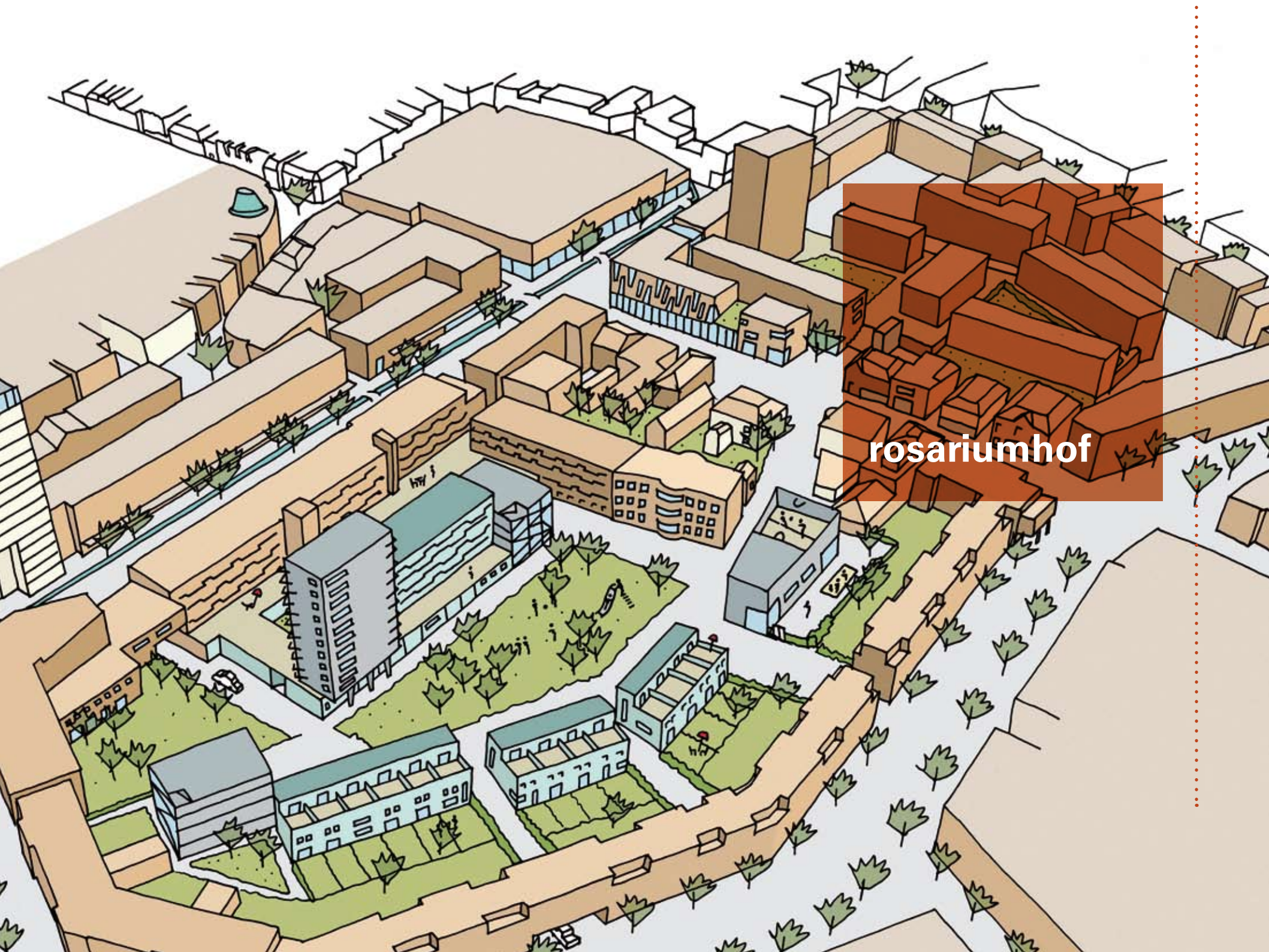


### Rosariumhof

Het Rosariumhof biedt vanwege zijn ruime afmetingen kansen voor het realiseren van een rijke mix aan woningen. Door het parkeren op een slimme manier op te lossen ontstaat hier een aantrekkelijke en rustige woonkwaliteit dicht bij de winkels. De bestaande achterkanten kunnen, door het toevoegen van woningen, worden omgevormd naar voorkanten. Het hof krijgt hiermee een voor iedereen aantrekkelijke sfeer.







rosariumhof





“De nieuwe zuidkop van het Caterplein is een blikvanger aan het einde van de Museumpassage en neemt daarmee een cruciale plek in het gebied in”.

“De vernieuwde en vergrote bioscoop vormt een nieuwe wand van de Museumpassage en geeft zowel overdag als in de avonden een aantrekkelijk beeld als uithangbord van het uitgaans- en cultuurkwartier”.



# acec hof



“De parkeerplek achter het ACEC gebouw is een nieuw stadsterras geworden waar horeca gecombineerd wordt met culturele activiteiten vanuit ACEC/CODA en TIVOLI”.



“De zuidkop van het Caterplein is vernieuwd en het plein is hiermee vergroot. De nieuwe kop bevat een bijzonder leisureconcept en vormt een uithangbord van het vernieuwde plein”.

“Het gat naast TIVOLI is opgevuld met een nieuwe bioscoop die een schakel vormt tussen het uitgaan op het Caterplein en de cultuur rondom CODA. Het glazen gebouw is een trekker zowel vanaf het Caterplein als vanuit de Museumgarage en de Museumpassage”.



“Terrassen zijn ook hier centraal gezet waardoor het plein geen restruimte is tussen de gevels maar het kloppend hart is geworden van het uitgangskwartier”.

## caterplein

“De inrichting van het plein weerspiegelt het feestelijke karakter van het uitgaan. Het Caterplein is de eigentijdse hippe tegenhanger van het klassieke Raadhuisplein. Meubilair, verlichting en vloer dragen dit uit”.



“De Grifhof is een unieke woonlocatie geworden. Rondom de beek is een compacte vorm van wonen gerealiseerd met appartementen en woningen met de voordeur en woonkamer op de grond. De beek vormt een bijzondere verbinding tussen het hart van de binnenstad en het groen van de parken en de Kanaalzone”.



grifhof

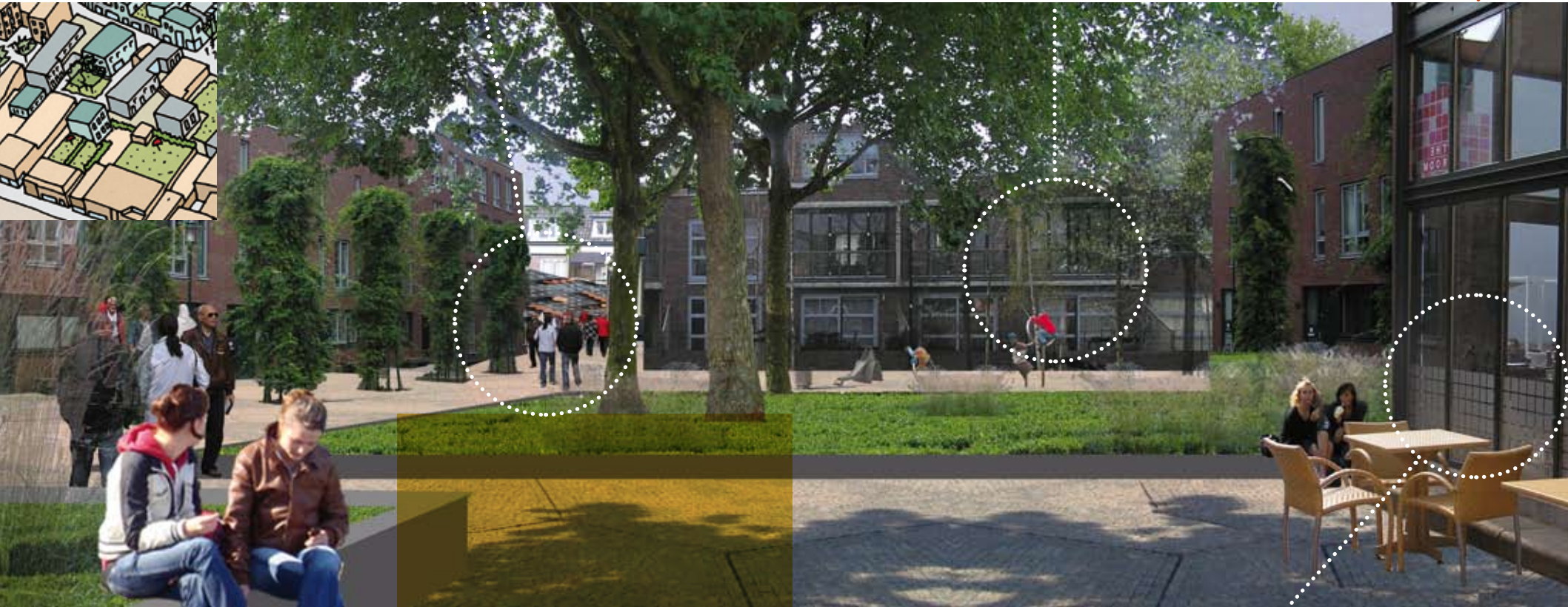
“Op de plek waar de Grift de (verlengde) Marktstraat inbuigt is een bijzonder punt ontstaan. Van buiten de binnenstad is via het hof een blik te werpen op de vernieuwde ingang van de V&D aan de (verlengde) Marktstraat. Omgekeerd is de Grift goed te zien vanaf het dakterras van La Place”.

“In de Grifhof krijgt de Grift de ruimte en wordt zo groen mogelijk ingepast. De hof is zo een groene oase midden in de stad, bereikbaar voor bewoners en bezoekers.”



“De bestaande doorsteek is meer geworden dan een korte route tussen twee winkelstraten. Het verstilde groene hof is een rustpunt en tegenhanger van de winkelstraten. Drukte versus stilte, steen versus groen, zon versus schaduw”.

“Dode wanden zijn aangepakt waarbij ze zijn vervangen door voorgevels van woningen. Op die manier krijg het hof ook een betekenis als plek en niet alleen als doorgangsroute tussen twee winkelstraten”.



## hof tussen hoofdstraat en marktstraat

“Binnen de verstillung van het hof is een klein stadscafé ingepast waardoor mensen vanuit de winkelstraat verleid worden om het hof te betreden.”



“Op de open plekken tussen de gebouwen staan weer bomen waardoor het groene karakter van de Apeldoornse binnenstad juist in dit deel weer herkenbaar is geworden”.

“Met het omvormen van de panden zijn de bijzondere architectuurelementen weer meer zichtbaar geworden en heeft de Hoofdstraat weer meer van haar historische allure teruggevonden”.



“Is het een beek, een speelobject of deel van de afwatering? Een speels waterelement vormt de rode draad tussen het Raadhuisplein en het Caterplein en benadrukt zo het verbindende en bijzondere karakter van de Hoofdstraat”.

“Door de ontwikkeling van het zuidelijk deel zijn veel winkels omgevormd naar kleinere concepten en horeca. Hierdoor vormt de Hoofdstraat nu een geleidelijke overgang van de winkelsfeer ten zuiden van de Paslaan en de uitgangssfeer van het Caterplein”.

## hoofdstraat noord



“Panden die iets vertellen over de historie van de Marktstraat zijn omgevormd tot onderdeel van de winkelstraat. Juist door de combinatie van oud en nieuw is een typisch Apeldoornse sfeer ontstaan”

“In de nieuwe winkelstraten wordt ook gewoond. Niet in hoge appartementengebouwen maar op de eerste en tweede verdieping. Bewoners zijn zo de ogen op de straat en leveren een bijdrage aan de levendigheid op straat. Ook na winkelsluitingstijd”.

## marktstraat hoek beekstraat



“Niet alleen de winkels maar ook de openbare ruimte is vernieuwd. Waar mogelijk zijn bomen toegevoegd om het groene karakter van Apeldoorn zichtbaar te maken en meer sfeer te geven aan het stenige karakter van het centrum.”

“Het oude pand van het Leger des Heils is behouden en omgevormd naar een bijzondere winkel of horecavoorziening. Het vormt op de kruising met de Beekstraat een herkenningspunt in het circuit van winkelstraten.”



“Met het herontwikkelen van het V&D pand is ruimte ontstaan voor het doortrekken van de Grift. De nieuwe V&D wand is open en bestaat uit kleine winkeleenheden die de eenheid aan winkelplinten langs het loopcircuit versterkt?”

“In het verlengde van de doorgetrokken Marktstraat ligt de ingang van één van de twee nieuwe binnenstadspaarkeergarages. Snel bereikbaar met de auto en als je uitstapt sta je midden in het vernieuwde winkelgebied?”

“Op de plek van het gesloopte PGEM gebouw is nieuwe bebouwing met grote winkels gerealiseerd die de winkelwand van de Hoofdstraat verbindt met de winkels van de (verlengde) Marktstraat. Onder de grond bevindt zich hier een grote parkeergarage: makkelijk te bereiken en toch midden in het centrum. Boven op de nieuwe winkels ligt een besloten woonhof met appartementen in de luwte van het levendige centrum”



“Buspassagiers mogen in de binnenstad op hetzelfde comfort rekenen als de automobilist. Daarom blijft de binnenstadshalte voor de bus in de Hofstraat bestaan. De Hofstraat zelf is getransformeerd in een winkelstraat waar de voetganger centraal staat. De bus is hier ingepast als tram: stapvoets, te gast en in één richting tegelijk?”

kanaalstraat



“Woningen zorgen ook in dit hof voor voorkanten, levendigheid en betekenis. De maat en schaal is intiem en kleinschalig: een verborgen oase midden in de hectiek van de binnenstad”.

“Op de plek van het KPN-gebouw is een bijzonder vrijetijdsconcept in hartje stad gerealiseerd. Midden in het hof met een duidelijke wisselwerking tussen gebouw en buitenruimte in het hof.”



“De buitenruimte in het hof vormt ‘de tuin’ van de aan het hof grenzende woningen en het bijzondere vrijetijdsconcept dat in het KPN gebouw is gerealiseerd. Daarom is de inrichting hier ook anders dan ‘op straat’. Je bent hier bij iemand te gast en dat voel je ook”.

“Hoewel het hof van buiten maar op een paar plekken zichtbaar is heb je vanuit het hof zelf nog contact met de buitenwereld. De typische contrasten tussen groot en klein, oud en nieuw zijn juist vanuit dit hof goed beleefbaar”.

**hof marktstraat**



“Door de terrassen naar het midden te verplaatsen wordt de doorloop naar de Markt verbeterd en krijgt het plein zijn klassieke, symmetrische opzet terug. Het hele plein is zo druk, niet alleen de noordkant. De verbeterde serres zorgen ervoor dat het totale plein nu die hoogwaardige sfeer heeft die past bij deze historische plek?”

“Met het centraal stellen van de terrassen is het Raadhuisplein nog meer het hart van het kernwinkelgebied geworden. Niet alleen de noordwand maar ook de zuidwand bevat horeca en zorgen zo voor levendigheid?”



## raadhuisplein

“Op het Raadhuisplein kan je nu ook zitten zonder dat je iets hoeft te consumeren op een terras. Lange banken grenzen het terrassengebied af en bieden een uitgelezen zitplek om de drukte en het theater van de Hoofdstraat te overzien.”



“In het Rosariumhof worden verschillende woonvormen gecombineerd in een hoge dichtheid. Grondgebonden, gestapeld, huur en koop.

“Het oude Apeldoornse huisje is ingepast als parel in de kroon van het Rosariumhof”.



“De rand van het hof bestaat niet langer uit achterkanten van tuinen. Het is een voorkant geworden met nieuwe woningen rondom. Het hart van het hof heeft betekenis gekregen als woonplek”.

“Het parkeren is in een gebouwde oplossing in het gebied ingepast waarvan het dak in gebruik is als een centrale, collectieve groene buitenruimte”.

**rosariumhof**



“De (verlengde) Marktstraat is ongeveer even breed als de Marktstraat. Het karakter van de Marktstraat wordt in dit volledig nieuwe deel doorgezet met smalle pandbreedtes en een gevarieerd beeld in hoogte en architectuur”.

“De ingang van de nieuwe binnenstadsgarage is zichtbaar vanuit de (verlengde) Marktstraat. Samen met de gerealiseerde winkels op het hoekpunt vormt het zo niet alleen een bronpunt maar ook een trekker in het winkelcircuit.”.



verlengde  
marktstraat

“De toegang naar de Grifhof bleek de ideale plek om een horecapunt in te passen in de nieuwe winkelstraat. Hierdoor heeft de onderbreking in de winkelwanden ook betekenis voor het winkelend publiek”.

“De vele bruggetjes zorgen ervoor dat de Grift geen barrière is in de straat”. Het is een unieke stukje winkelstraat: typisch Apeldoorns...”.

“De verbouwde V&D heeft nu voorkanten aan alle zijden en een tweede ingang aan de (verlengde) Marktstraat en ligt daarmee midden in het kernwinkelgebied”.



“Richting Stationstraat is de zuidwand ook vernieuwd met nieuwe functies passend bij de bijzondere positie aan het Marktpllein en het binnenhof”.

“Vanaf het Marktpllein is er een nieuwe verbinding met de Hof Markstraat waar een bijzonder vrijetijdsgebied is gerealiseerd. Ook hier zijn er zo nieuwe verbindingen en bijzondere plekken toegevoegd en wordt uitwisseling tussen Marktpllein en hof gestimuleerd.



## marktpllein

“Net als op andere plekken wordt ook in de Markt wand nieuwbouw gecombineerd met herontwikkelde historische panden waardoor een afwisselend geheel ontstaat van groot, klein, oud en nieuw”.

“Tussen de doorsteek naar de nieuwe binnenhof en de Marktstraat is het winkelprogramma geïntensiveerd, waardoor de zuidplint van het plein meer betekenis heeft gekregen voor de gebruikers”.



## Financieel en juridisch kader

*De ambities, programma's en het ruimtelijke plan uit de voorgaande hoofdstukken bieden een goed inhoudelijk vertrekpunt, maar zijn alleen te realiseren in samenwerking met ontwikkelende partijen. Daarom beschrijft dit hoofdstuk binnen welke financiële en juridische kaders we als gemeente om willen gaan met partijen die willen investeren in de binnenstad. Het gaat in dit hoofdstuk om het te voeren grondbeleid, de samenwerking met ontwikkelende partijen en om de te doorlopen planologisch-juridische stappen<sup>8</sup>.*

### **De nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en Grondexploitatiewet (Gew): inzetten op een faciliterend grondbeleid**

De binnenstad is een zeer belangrijk beeldbepalend gebied in de gemeente Apeldoorn. De gemeente wil daarom op de toekomstige ontwikkelingen sterke invloed kunnen uitoefenen. Deze regierol kon zij tot voor kort het best uitvoeren wanneer zij een actief grondbeleid voerde. Op 1 juli 2008 zijn echter de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en de nieuwe Grondexploitatiewet (Gew) in werking getreden. Deze nieuwe wetgeving geeft gemeenten een nieuw grondbeleidsinstrumentarium om de regie sterk in eigen handen te houden. Voor de vernieuwing van de binnenstad van Apeldoorn kiest de gemeente ervoor gebruik te maken van dit nieuwe grondbeleidsinstrumentarium. Dit wil zeggen dat zij kiest voor een overwegend faciliterend grondbeleid: de gemeente biedt de ontwikkelende partijen de faciliteiten aan om projecten te realiseren mits zij binnen de kaders, de vaste waarden van het regieplan blijven.

### **Regie voeren op de vaste waarden: programma, ruimtelijk plan en fasering**

De vaste waarden waar de gemeente de regie op wil voeren staan verwoord en verbeeld in dit regieplan. Het zijn de 33 vaste waarden voor het programma (hoofdstuk 3). Daarnaast staan in dit hoofdstuk en in hoofdstuk 6 nog een aantal financiële en juridische kaders en kaders voor de fasering van de toekomstige ontwikkelingen in de binnenstad. Bij het sluiten van elke overeenkomst met een ontwikkelende partij of initiatiefnemer zal getoetst worden aan en verwezen worden naar deze vaste waarden en kaders uit het regieplan. Overeenkomsten die afwijken van deze vaste waarden en kaders worden met argumenten voorgelegd aan de gemeenteraad: het bestuursorgaan dat het regieplan heeft vastgesteld.



## Kiezen voor anterieure overeenkomsten met ontwikkelende partijen

De mogelijkheden die de nieuwe Wro en Gew bieden om kosten te verhalen op ontwikkelende partijen, zet de gemeente in op basis van anterieure overeenkomsten. Anterieure overeenkomsten zijn overeenkomsten die tussen de gemeente en grondeigenaren worden gesloten in de beginfase van een project, dat wil zeggen voor de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan. Het voordeel van anterieure overeenkomsten is dat partijen nog veel onderhandelingsruimte hebben en dat zij, voor wat betreft de financiële afspraken, verdergaand kunnen contracteren dan hetgeen in een exploitatieplan kan worden vastgelegd.

## Het verevenen van kosten binnen en kosten buiten het studiegebied van het regieplan

De kosten worden tussen de verschillende ontwikkelende grondeigenaren verdeeld op basis van het zogenaamde ‘vereveningsprincipe’:  
“Aan de gronden die objectief gezien de hoogste grondopbrengst kennen, zullen ook de hoogste kosten worden toebedeeld.”

De gemeente zal aan de ontwikkelende partijen een bijdrage vragen in de kosten van de herinrichting van de openbare ruimte in de binnenstad. De titel waarop deze kosten verhaald worden is artikel 6.24 Wro (bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen) en artikel 6.13.2.7 (bovenplanse kosten). Na de vaststelling van het regieplan wordt inzicht verschaft in de omvang van deze kosten en de manier waarop omslag of verevening zal plaatsvinden.

De eerste berekeningen van de gemeentelijke kosten en de kostentoedeling naar de verschillende ontwikkelingsgebieden in het studiegebied van het regieplan zijn opgesteld. Na een verdere verdiepingsslag worden de kosten met de verschillende marktpartijen besproken. Vervolgens starten de onderhandelingen om te komen tot anterieure overeenkomsten. Daarbij worden ook verkeerskundige ingrepen (gedeeltelijk) in het

### Wet voorkeursrecht gemeenten (WVG)

Op 17 mei 2004 heeft het college van Burgemeester en Wethouders een voorkeursrecht (WVG) gevestigd op percelen gelegen in het gebied Marktstraat/Beekstraat ten behoeve van de realisatie van woon- en winkeldoelinden met bijbehorende functies. Op 24 juni 2004 heeft de gemeenteraad dit besluit bekrachtigd. Door vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad-west (mei 2006) is het voorkeursrecht bestendigd. De gemeente kiest ervoor, gezien het faciliterend grondbeleid voor het regieplangebied, het WVG-gebied niet verder uit te breiden. Voor eigendommen die in het huidige WVG-gebied worden aangeboden, zal de gemeente per geval een beoordeling maken of zij deze gronden wel of niet wil aankopen.

kostenverhaal meegenomen. Het gaat daarbij om de ingegrepen die buiten het studiegebied nodig zijn ten behoeve van de ontwikkelingen in de binnenstad.

### Het regieplan: een structuurvisie conform de nieuwe Wro

Om zo flexibel mogelijk in te kunnen spelen op de koers, is het regieplan een structuurvisie conform de nieuwe Wro. Dit regieplan vormt de basis van de te sluiten anterieure overeenkomsten. Het is de strategie om door middel van anterieure contracten tot herontwikkeling van de Binnenstad te komen. Met de huidige kennis van de te herontwikkelen gebieden is dit nu de strategie waarop gekoerst wordt. Wanneer echter in de toekomst blijkt dat een andere strategie op bepaalde deelgebieden beter zal werken (bijvoorbeeld actief grondbeleid, publiek-privatesamenwerking, grondexploitatieplan), dan wijzigt de gemeente vanzelfsprekend haar koers.

## Communicatie

*Omdat de binnenstad van iedereen is, zijn vele groepen belanghebbenden gevraagd om inbreng te hebben bij de totstandkoming van het regieplan. Dat is overigens al eerder gebeurd: bij het opstellen van de 'Binnenstadsvisie 2010'. Ook toen is een breed spectrum aan belangenorganisaties en bewoners betrokken bij de idee- en visievorming. Tijdens het opstellen van het regieplan is gebruik gemaakt van de volgende communicatiemomenten:*

- *Dromen over Apeldoorn*
- *Laat je horen!*
- *Belangenorganisaties aan het woord*
- *De inspraakperiode van het regieplan*



### Dromen over Apeldoorn

In de herfst van 2008 is in een aantal zogenaamde 'droomsessies' verkend welke ambities er zijn voor de toekomstige binnenstad van Apeldoorn. Een breed palet aan mensen en organisaties heeft deelgenomen aan 'dromen over Apeldoorn': de Wijkraad Centrum, de Binnenstadondernemers Apeldoorn (BOA), de Bedrijvenkring Apeldoorn (BKA), Koninklijke Horeca Nederland, de kamer van koophandel, de VVV, de politie, projectontwikkelaars, vastgoedbeleggers, raadsleden, gemeentebestuurders en ambtenaren. De resultaten van de 'droomsessies' zijn verwoord en verbeeld in het boekje 'Dromen over Apeldoorn'. Het gemeenschappelijk ambitieniveau dat uit deze sessies kwam, komt terug in hoofdstuk 2 van dit regieplan.

### Laat je horen!

Na het zichtbaar worden van de eerste contouren en dilemma's van het regieplan is in het voorjaar van 2009 een gemeentebrede debatcampagne gestart onder het motto 'Laat je horen!'. De gehele bevolking van Apeldoorn werd uitgenodigd om met het gemeentebestuur in debat te gaan over de toekomstige keuzes voor de binnenstad.

Op dinsdag 21 en woensdag 22 april 2009 vonden Lagerhuisdebatten plaats in het stadhuis. Deze debatten gingen over vier thema's: 'Marktpllein', 'Winkelen in Apeldoornse stijl', 'Verkeer en bereikbaarheid' en 'Vertier en vermaak: Caterplein'. In de periode van 17 april tot 4 mei was parallel hieraan op virtueel Apeldoorn de mogelijkheid om (virtueel) mee te debatteren. Dit was ondermeer gericht op jongeren die gewoonlijk niet zo makkelijk te verleiden zijn om naar bijeenkomsten te komen. Op donderdag 23 april was tenslotte de verantwoordelijk wethouder voor de binnenstad van 17.00 tot 18.00 uur op virtueel Apeldoorn aanwezig voor een chatsessie. De opkomst bij de debatavonden en op virtueel Apeldoorn waren lager dan verwacht, maar de discussies waren inhoudelijk interessant met goede input voor het regieplan.



# Laat je horen!

**Praat mee over de binnenstad**

op 21 en 22 april debatteren in het stadhuis  
of op [www.apeldoorn.nl/binnenstad](http://www.apeldoorn.nl/binnenstad)

Structuurvisie voor de binnenstad van Apeldoorn



### **Belangenorganisaties aan het woord**

Het opstellen van dit regieplan heeft ongeveer anderhalf jaar geduurd. Er zijn diverse onderzoeken gedaan naar het toekomstig programma van de binnenstad: winkelen, uitgaan en vrije tijd, wonen, verkeer en cultuurhistorie. Er is een ruimtelijk plan gemaakt. En er is nagedacht binnen welk financieel en juridisch kader de gemeente wil sturen op toekomstige ontwikkelen in de binnenstad.

Gedurende deze periode is overleg gevoerd en zijn er workshops gehouden over de onderzoeken en het ruimtelijk plan met de (belangen)organisaties die in de binnenstad actief zijn:

- Het stadsdeelplatform binnenstad  
(deelnemers: Binnenstad Ondernemers Apeldoorn, Bedrijvenkring Apeldoorn, Koninklijke Horeca Nederland, ambulante handel, VVV, Wijkraad Centrum, woningcorporaties Ons Huis en de Woonmensen, Wisselwerk, Omnizorg, politie, gemeente)
- Het economisch overleg binnenstad  
(deelnemers: Binnenstad Ondernemers Apeldoorn, Bedrijvenkring Apeldoorn, Koninklijke Horeca Nederland, Kamer van Koophandel);
- De culturele instellingen  
(met name over de resultaten van het onderzoek naar vrije tijd en uitgaan in de binnenstad)
- De werkgroep Caterplein  
(met name over de toekomst van het Caterplein).

Het doel van deze overleggen was om de diverse organisaties inhoudelijk mee te nemen bij het totstandkomen van het regieplan. Op deze manier konden zij vanuit hun belang meedenken over het regieplan.

### **De inspraakperiode van het regieplan**

Het regieplan heeft in november en december 2009 ter inzage gelegen. In de inspraaknota zijn de inspraakreacties en de eventuele gevolgen voor de inhoud van het regieplan beschreven.





virtueel  
apeldoorn



## Vervolgstappen

*Voor de voortgang van de ontwikkeling van de binnenstad is ingezet op 'doorpakken'. Dit betekent dat, na het opstellen van het Regieplan, niet een afwachtende opstelling gekozen wordt. Er wordt direct doorgedaan naar de uitwerkingsfase per deelgebied. Er worden drie deelgebieden onderscheiden die ieder hun eigen benadering hebben.*

1. Binnenstad Noord: het uitgaans- en cultuurkwartier Caterplein.
2. Binnenstad Zuid: de uitbreiding van het kernwinkelgebied in het zuidoost-kwadrant inclusief de herontwikkeling van een aantal binnenhoven en het Marktplein.
3. Het Rosariumhof: een nieuw binnenstedelijk woonmilieu in de binnenstad.

Kenmerkend voor de volgende fase is dat er binnen de vaste waarden van het regieplan een definitieve verkaveling gemaakt wordt. Hierin worden de programma's (winkelen, uitgaan, wonen en maatschappelijk) ook definitief vastgesteld. De stedelijke bouwblokken en de omliggende ruimte worden duidelijker benoemd. Het gaat hierbij om een verfijning van stedelijke accenten, uitspraken over de beeldkwaliteit in het algemeen, de beleving van de openbare ruimte, het parkeren en de toegankelijkheid van de openbare ruimte. Daarnaast wordt een masterplan voor de openbare ruimte opgesteld

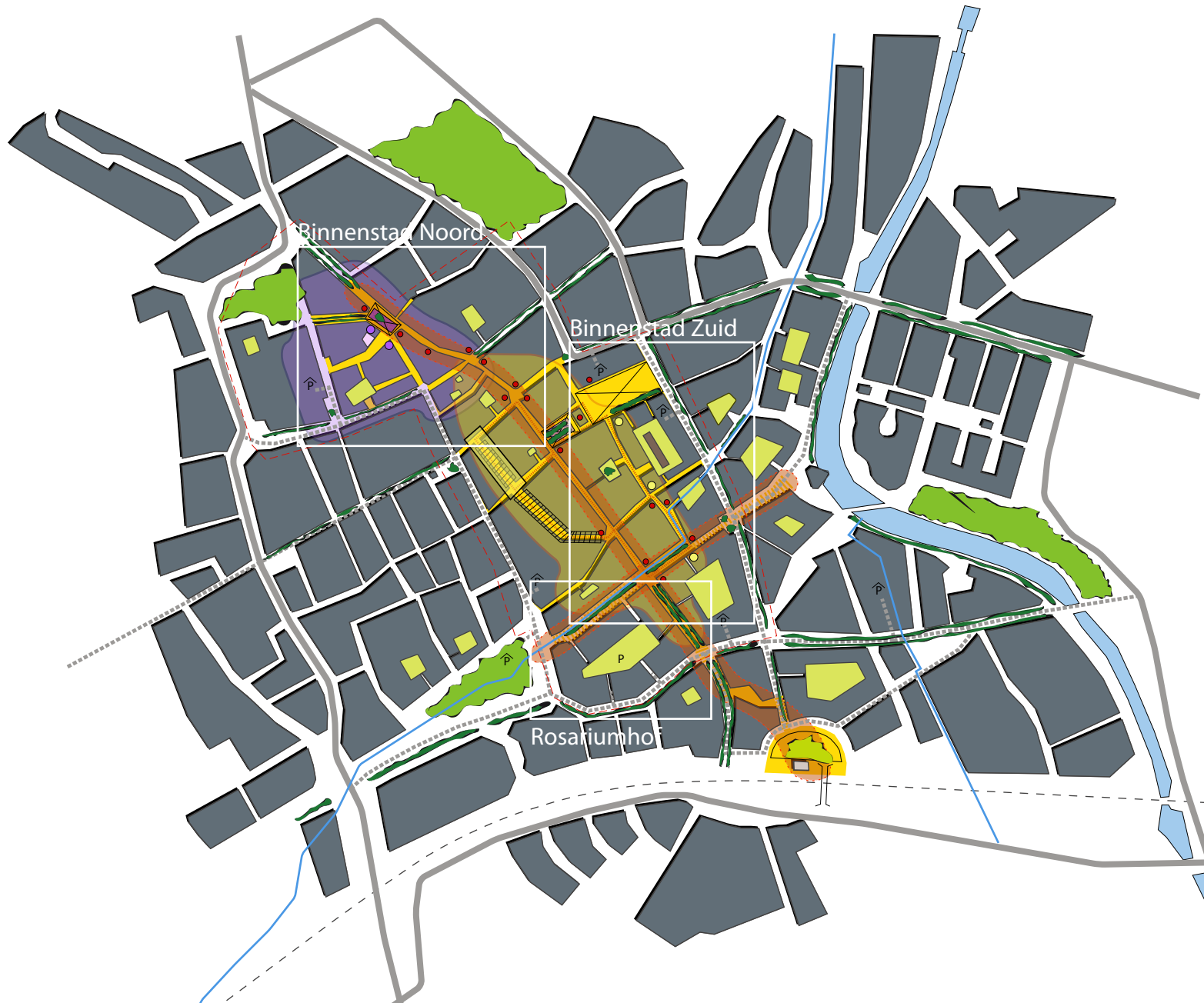
(zie kader op p.119). Een masterplan dat, net als het regieplan, als basis dient voor de uitwerking van het openbaar gebied voor ieder deelgebied. In de volgende fase zal ook een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. Deze dient als leidraad bij de toetsing van de ontwerpen van de diverse architecten die aan het einde van deze fase betrokken worden.

### Binnenstad Noord

De ambitie voor dit deel van de binnenstad is duidelijk. Het culturele- en uitgaansleven moet kwalitatief versterkt worden, zodat het aantal bezoekers toeneemt. Het noordelijk deel van de binnenstad kenmerkt zich door een veelheid van eigenaren en gebruikers. Van brandweerkazerne tot bioscoop, van café tot CODA. Het gaat erom om op basis van de ambitie tot een samenhangende uitwerking te komen. Dit kan alleen maar gedaan worden in goed overleg en met de hulp van de eigenaren en ondernemers in dit gebied. Daar waar het gaat om de horeca zullen de brouwerijen een belangrijke rol spelen evenals de uitbaters. In dit gebied zitten geen ontwikkelaars. Dit betekent dat de gemeente een belangrijke initiërende en stimulerende rol moet vervullen. Dit is ook mogelijk omdat er van verschillende kanten is aangegeven dat men graag verder wil met dit gebied. De uitbaters hebben duidelijke behoefte aan een beter en aantrekkelijker Caterplein.

De eigenaar van Tivoli wil investeren in uitbreiding van de bioscoop en er liggen mogelijkheden voor een nieuwe invulling voor de brandweerkazerne. Indien dit goed wordt opgepakt, kan ook CODA hier van mee profiteren. Daardoor wordt het gehele gebied aantrekkelijk en wordt het door het publiek meer bezocht. Het is de vraag in hoeverre concrete ruimtelijke ingrepen nodig zijn. Deze worden in het uitwerkingsplan aangegeven. Een fasering is momenteel nog niet aan te geven. Duidelijk is wel dat bij een positieve besluitvorming rond de bioscoop Tivoli, deze als eerste in uitvoering gaat. De totale bouwtijd is voor de uitbreiding





geraamd op circa tweeënhalf jaar. Deze tijd is meer dan voldoende om vervolgstappen voor het gebied te ondernemen en deze aansluitend in uitvoering te brengen.

Een tweede aandachtsgebied is de aansluiting tussen het kernwinkelgebied en het cultuur- en het uitgaanskwartier Caterplein. Ook hier moet de gemeente het initiatief nemen om samen met eigenaren en gebruikers functies te wijzigen en toe te voegen.

### **Binnenstad Zuid**

Over dit deel van de stad is het afgelopen jaar veel te doen geweest. De uitbreiding van het kernwinkelgebied is natuurlijk vitaal voor de ontwikkeling van de totale binnenstad. Nu zich meerdere partijen hebben gemeld om een bijdrage aan deze ontwikkeling te leveren, is het belangrijk om de samenhang in de organisatie goed te structureren en te bewaken. De fasering in ontwikkeling is in dit deelgebied een belangrijk punt van aandacht. De belangen zijn groot en lopen niet altijd parallel. Tevens is het van belang om tijdig de juiste eindgebruikers (winkeliers, horecaondernemers) aan het gebied te kunnen binden. Ook zal voldoende aandacht moeten zijn voor het creëren van een goede woonomgeving met veel verschillende woonkwaliteiten.

Ten aanzien van de fasering is het van het grootste belang dat de ontwikkeling van het V&D pand snel op gang komt. Dit is immers fundamenteel voor de ontwikkeling van de huidige en verlengde Marktstraat. Hier schuilt echter tevens het dilemma. De ontwikkeling van de V&D hangt samen met de ontwikkeling van de naast gelegen SPF-locatie (de oude Stadsbank) en de ontwikkeling van de 'Griftsprong' (de PGEM-locatie). Een snelle ontwikkeling van dit gebied kan op gespannen voet komen met een ontwikkeling

op de kop van de Marktstraat. De gemeente wil daarom van de ontwikkelcombinatie zekerheid over de toekomstige ontwikkeling op de kop van de Marktstraat, voordat het zuidelijk deel van het winkelgebied ontwikkeld wordt. Daarom wordt een ontwikkelgarantie voor dit gedeelte nagestreefd. Gezien de tijd die nodig is om de bouw van het zuidelijk gedeelte voor te bereiden (1,5 jaar), is dit beslist geen onmogelijke opgave. Het is zelfs zeer goed als de Marktstraat en de verlengde Marktstraat in één keer ontwikkeld worden.

Een ander punt in de fasering is de woningbouwopgave in dit gebied. Aangezien er hier relatief veel woningen boven winkels ontwikkeld kunnen worden, lijkt het voor de hand te liggen om ook wat de woningbouw betreft dit hele gebied in een keer te bouwen. Het is echter de vraag of de markt het aanbod dat hierdoor ontstaat in een keer opneemt. Differentiatie in aanbod zal hierbij helpen. Op deze manier ontstaat er een goede afstemming met bouwplannen rondom het centrum en andere locaties in de stad. Dit vraagt van de gemeente een sturende rol.

Een andere belangrijke opgave in de Binnenstad Zuid is het versterken van het Marktplaatsplein als het aantrekkelijke hart van de binnenstad. De raads werkgroep heeft zich beziggehouden met de uitgangspunten voor het Marktplaatsplein. Deze uitgangspunten zullen input zijn voor de volgende fase.

### **Rosariumhof**

Dit deelgebied is echt een woongebied, aangrenzend aan de binnenstad. De parkeerproblematiek in dit gebied vraagt om een oplossing. Daarnaast wordt een uitspraak gedaan in het regieplan over nieuwbouw in combinatie met het verbeteren van particulier woningbezit. Dit vereist een specifieke aanpak, maar kan tot een aanzienlijke verbetering van dit gebied leiden. Niet alleen omdat het

openbaar gebied wordt 'vrij gemaakt' van auto's, maar ook omdat een in zichzelf gekeerd binnenstedelijk woonmilieu weer kansen krijgt om aansluiting te vinden bij de binnenstad. Daarnaast is het wellicht mogelijk om de kwaliteit van de woningen te verbeteren op het gebied van toegankelijkheid, geluidsisolatie en energiegebruik.

De verdere ontwikkeling van de deelgebieden vraagt om afstemming. De hierboven genoemde gebieden worden tegelijkertijd verder voorbereid. Deze gelijktijdigheid biedt mogelijkheden om, waar nodig, keuzes voor de binnenstad op elkaar af te stemmen. De uitvoering van de individuele deelgebieden zal een eigen tijdsplan kennen.

Dit is afhankelijk van veel factoren. Toch zal de uitvoeringsperiode van de drie deelgebieden in de tijd niet al te veel uiteen mogen lopen. Een binnenstad die 'eindeloos' in de steigers staat verliest uiteindelijk ook haar aantrekkingskracht. In de volgende fase van het voorbereidingsproces moet veel nauwkeuriger bepaald worden wat het uiteindelijke tijdsplan wordt. Ook tijdens deze (ver-)bouw van de binnenstad moet deze door bijvoorbeeld extra evenementen haar aantrekkelijkheid versterken.

### Rol van de Gemeente

De gemeente heeft bij het opstellen van het regieplan het voortouw genomen een samenhangend plan voor de binnenstad te maken. Dit is in goed overleg met ondernemers, bewoners en marktpartijen gebeurd. Naarmate het proces verder vordert zal de rol van deze partijen toenemen. Met name ontwikkelaars zullen, vanuit hun natuurlijke rol, een steeds grotere inbreng krijgen in de (bouw)planvorming.

De gemeente zal weliswaar de regie blijven voeren op het totale gebied, maar steeds meer een toetsende rol gaan vervullen. Dit proces verloopt overigens niet in alle deelgebieden op dezelfde wijze. Daar waar ontwikkelaars actief zijn kan de gemeente sneller 'loslaten'. Op andere punten zal de gemeente misschien langer in een initiërende en sturende positie moeten blijven.

### Masterplan openbare ruimte

De openbare ruimte is in een binnenstad die fors zal transformeren erg belangrijk om de ruimtelijke eenheid tussen de verschillende gebieden onderling en voor de binnenstad als totaal te waarborgen. Dit vraagt meer dan alleen een herinrichting van de openbare ruimte van de ontwikkelingsgebieden. In ieder geval zal het huidige voetgangersdomein (op onderdelen) heringericht moeten worden om het nieuwe kernwinkelgebied (het dubbelachtje) ook in het openbaar gebied herkenbaar te maken en een kwaliteitsslag te maken passend bij de ambities die zijn geformuleerd voor de gebouwde omgeving.

Het 'masterplan openbare ruimte', dat als vervolgstap op dit regieplan zal worden opgesteld, zal expliciet uitspraken doen over welke delen heringericht moeten worden, hoe die er uit komen te zien en hoe de ruimtelijke samenhang tussen bestaande (te handhaven) en nieuwe (te ontwikkelen) delen van de openbare ruimte gegarandeerd blijft. Het is daarmee een uitwerking op onderdelen waarbij alle vaste waardes uit het regieplan met betrekking tot de openbare ruimte geconcretiseerd worden.

Hierbij is het van belang om aan te geven dat de openbare ruimte meer is dan de fysieke inrichting van de vloer. De programmering van evenementen, het terrassen- en uitstallingsbeleid, reclamevoorschriften, (sfeer)verlichting en het beheer van de openbare ruimte zijn belangrijke onderdelen om uiteindelijk te komen tot een echt verbeterd binnenstadsklimaat. In het masterplan openbare ruimte zullen deze aspecten dan ook allemaal worden meegenomen waardoor de scope van het masterplan breder is dan alleen het klassieke 'stenen stapelen'.





doorpakken

## Literatuurlijst

- 'Binnenstadsvisie 2010', gemeente Apeldoorn, 2001
- 'Dromen over Apeldoorn', de Verbeelding, december 2008
- 'Apeldoorn 2007-2015 Kansen voor winkelontwikkelingen in binnenstad en periferie', BRO, december 2007
- 'Perifere en grootschalige detailhandel in Apeldoorn, deel 1 en 2', DHV, februari 2008
- 'Kansen branchering centrum Apeldoorn', december 2008, BRO
- 'Marktscan en visie vrije tijd en uitgaan', ZKA, april 2009
- 'Evenementenvisie', Apeldoorns Uitburo, 2009
- 'Analyse wonen in de binnenstad', gemeente Apeldoorn, november 2009
- 'Verkeersonderzoek binnenstad Apeldoorn', gemeente Apeldoorn, november 2009
- 'Ruimtelijke bouwstenen binnenstad Apeldoorn', Enno Zuidema Stedebouw, oktober 2009
- 'Binnenstad Apeldoorn, cultuurhistorisch en ruimtelijke analyse', Els Bet, Heide Hinterthür & Leon van Meijel, mei 2009
- 'Financiële analyse zuidelijk deel binnenstad', gemeente Apeldoorn, januari 2010 (niet openbaar)

### Colofon

Tekst: Gemeente Apeldoorn

Fotografie: Imre Csany

Vormgeving: KOMPAAN // centrum voor communicatie

Kaartmateriaal: Gemeente Apeldoorn

Vastgesteld door de gemeenteraad van Apeldoorn  
op 18 februari 2010

