

EINDCONCEPT

Detailhandelsnota Hoorn 2020-2025
Fase II Acties en maatregelen

dtNp

Adviseurs voor Ruimte en Strategie

Graafseweg 109
6512 BS Nijmegen

T 024 - 379 20 83
E info@dtnp.nl
W www.dtnp.nl

EINDCONCEPT



Opdrachtgever:	Gemeente Hoorn
Contactpersoon:	De heer G. Koolen
Projectteam DTNP:	De heer K. Trommelen
	De heer T. Wissink
Projectnummer:	1854.0617
Datum:	29 oktober 2020

Detailhandelsnota Hoorn 2020-2025
Fase II Acties en maatregelen



Inhoudsopgave

Detailhandelsnota **1**

Acties en maatregelen **2**

Binnenstad 3

Hof van Hoorn 6

De Huesmolen 8

De Kersenboogerd 10

Korenbloem 12

De Beurs Blokker 14

Detailhandelsnota

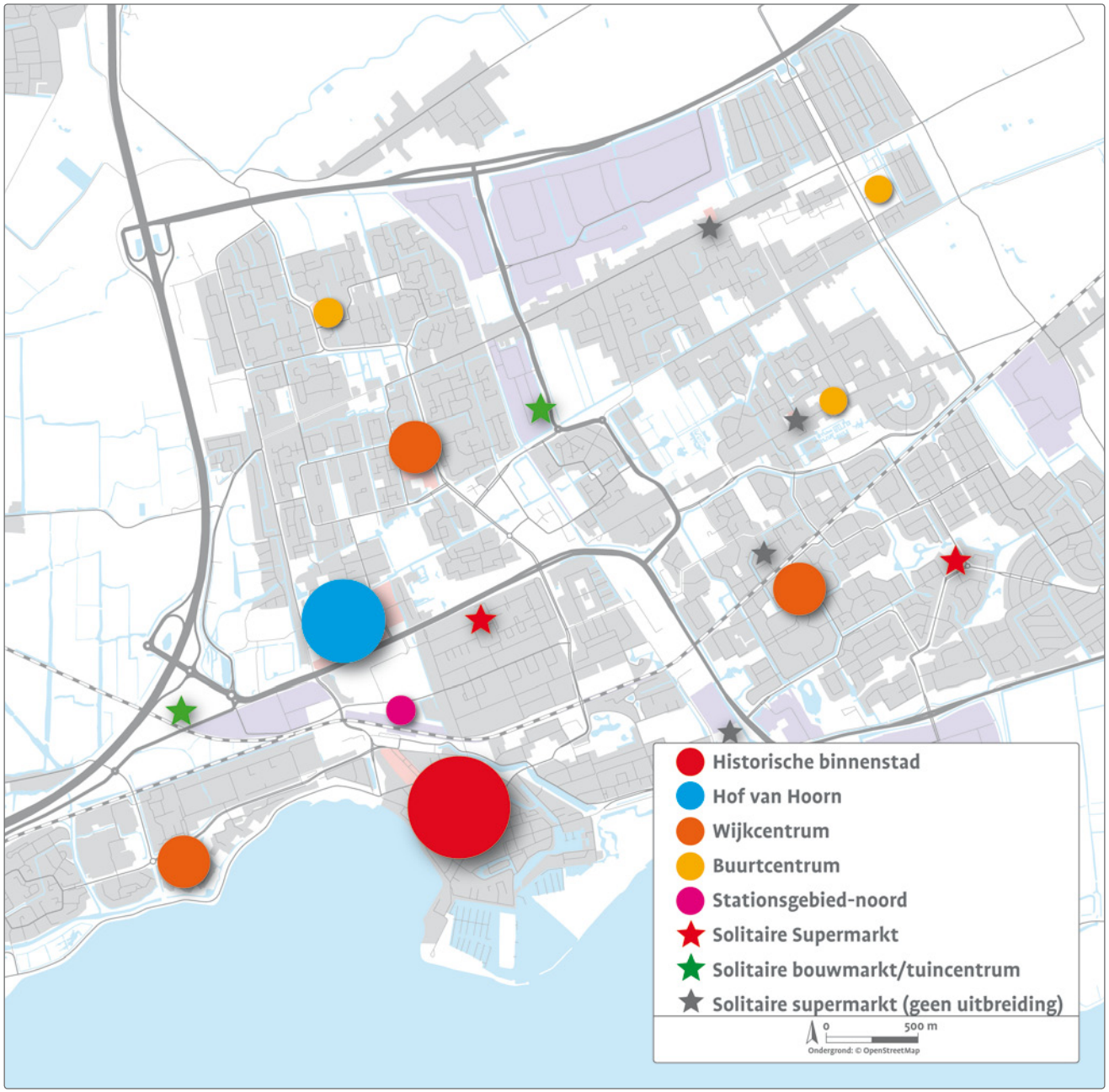
In de Detailhandelsnota Hoorn 2020-2025 worden de kaders gesteld voor toekomstige winkelontwikkelingen in de gemeente. De centrumgebieden die in de gekozen detailhandelsstructuur een functie hebben, vervullen die functie echter niet zomaar op het gewenste niveau. Vanuit de ambities in de detailhandelsnota volgen concrete opgaven per centrumgebied, die om actie vragen. In dit document wordt een voorzet gedaan voor acties en maatregelen voor alle centrumgebieden van de gemeente Hoorn.

Samenvatting visie winkelstructuur

In de detailhandelsnota is de onderstaande visie op de gewenste winkelstructuur opgenomen:

- De Binnenstad is het belangrijkste winkelgebied van de stad met het grootste en meest diverse winkelaanbod;
- Grote Beer, De Kersenboogerd en Huesmolen zijn de drie grote wijkcentra in de gemeente. Deze centra beschikken over twee supermarkten en een gevarieerd (boodschappen)aanbod. Hiermee hebben alle bewoners toegang tot een complete boodschappenlocatie;
- Korenbloem, Hollandse Cirkel/De Bangert en De Beurs/Blokker-Centrum zijn de buurtcen-

Visie op de detailhandelsstructuur van Hoorn



tra van Hoorn. De buurtcentra beschikken over één supermarkt en een basisaanbod aan overige boodschappenwinkels. Met deze centra kunnen bewoners hun boodschappen dicht bij huis doen;

- De Hof van Hoorn is de belangrijkste vestigingslocatie voor grootschalige winkels met volumineuze artikelen binnen het thema wonen, zowel voor de gemeente als voor heel Westfriesland. Hier hebben de lokale en de regionale consument een compleet aanbod om te kijken en te vergelijken.

De ontwikkelingskaders voor deze en overige locaties staan verder uitgewerkt in het hoofddocument van de detailhandelsnota.

Acties en maatregelen

Doelstelling

Voor bovenstaande centrumgebieden worden acties en maatregelen opgesteld die de gewenste functie binnen de structuur ondersteunen en/of versterken.*

Grote en kleine acties, voor alle betrokkenen

In dit hoofdstuk worden gewenste acties voor zowel de lange als de korte termijn, en voor zowel gemeente als ondernemers en eigenaren beschreven. Zo is het verbeteren van de samenwerking een continu proces, maar is een fietsenrek zo geplaatst. Beide zijn van belang om de doelstellingen uit de detailhandelsnota te behalen.

Proces

Voor dit hoofdstuk heeft DTNP de centrumgebieden geanalyseerd. Vervolgens is in ieder centrumgebied ter plaatse een gesprek gevoerd met een aantal lokale betrokkenen (ondernemers en/of eigenaren). Op basis van de analyse en de gesprekken zijn acties en maatregelen opgesteld om de gewenste positie van het winkelgebied te ondersteunen en/of versterken.

* Grote Beer en Hollandse Cirkel/De Bangert zijn recent nieuwgebouwd/vernieuwd. Voor deze centra is dan ook geen uitvoeringsparagraaf opgenomen.



Gemoderniseerd wijkcentrum Grote Beer


Nieuw buurtcentrum Hollandse Cirkel

Binnenstad

Gewenste functie:
De binnenstad is het belangrijkste winkelgebied van de stad, met het grootste en meest diverse winkelaanbod. De binnenstad van Hoorn heeft, door de historische verblijfskwaliteit en de aanbodmix (kleinschalig, veel zelfstandige ondernemers, sterk horeca- en cultuuraanbod), een onderscheidende positie binnen de regio.

Urgentie: visitekaartje Hoorn op het spel
Het winkelgedrag van de consument verandert snel. De winkelfunctie van de binnenstad staat steeds verder onder druk, met leegstand als gevolg. Corona zorgt voor extra negatieve effecten op o.a. de mode- en horecasector. Hierdoor ontstaat nog meer leegstand en ligt verloedering op de loer, waardoor de grote kwaliteit van de binnenstad, met het historische vastgoed en de unieke zelfstandige ondernemers, in het geding komt. Het is tijd voor scherpe keuzes over de ruimtelijk-functionele structuur van de binnenstad.

Beoordeling huidige situatie binnenstad

Thema	Oordeel
Publiekstrekkers	+/-
Diversiteit aanbod	+
Leegstand	--
Routing	-
Verblijfskwaliteit	+
Beeldkwaliteit	+
Bezoekgemak	-

Opgave: afbakening compact publiekshart
Het doel is het tegengaan van de versnippering en (structurele) leegstand in de binnenstad. Dat kan door een transitie naar een meer gemengde binnenstad, waar verschillende kansen en bezoekmotieven beter worden gebundeld. Belangrijkste opgave daarbij is de keuze voor een compact publiekshart (gebied waar een aaneengesloten front van publieksgerichte voorzieningen wordt nagestreefd). Binnen dit gebied ligt de focus nadrukkelijk ook op andere publieksfuncties dan detailhandel.

Buiten dit gebied is, om leegstand tegen te gaan, een gemengder milieu met werken en wonen gewenst.

Bij de keuzes over de afbakening van het publiekshart en de kansrijke profielen van de verschillende deelgebieden moet worden gedacht vanuit toekomstig relevante primaire bezoekmotieven: doelgericht/recreatief (winkel-) bezoek en/of toeristisch bezoek*.

* Zie ook bijlage B van de detailhandelsnota.



Huidig kernwinkelgebied in binnenstadsvisie



Leegstand schaadt aantrekkingskracht binnenstad

Leidraad keuzes ruimtelijk-functionele structuur binnenstad

- **Bezoekmotief**: elke ruimtelijke keuze begint bij het denken vanuit toekomstig kansrijke bezoekmotieven (doelgericht bezoek aan.., recreatief verblijf omdat hier ....);
- **Publiekshart**: de keuze voor een compact gebied, waar in de toekomst een aaneengesloten publieksfront wordt nagestreefd (reële hoeveelheid commerciële ruimte);
- **Profiel deelgebieden**: deelgebieden benoemen binnen en buiten het publiekshart en per deelgebied bepalen welke functies daar wel en niet gewenst zijn. Binnen het publiekshart kunnen dit bijvoorbeeld naast winkels, daghoreca, cultuur en dienstverlening ook maatschappelijke of sportfuncties zijn; deelgebieden buiten het publiekshart krijgen eerder een meer gemengd functieprofiel (bijv. ook kantoren en/of wonen op begane grond);
- **Randvoorwaarden deelgebieden**: vanuit het gekozen profiel van een deelgebied worden de passende randvoorwaarden bepaald (o.a. balans bezoekgemak/verblijfskwaliteit);
- **Afstemming parkeervisie**: de parkeervisie en actuele ontwikkelingen rond de Poort van Hoorn worden afgestemd met deze ruimtelijke keuzes. Concreet: aanwijzen locaties voor (ultra)kort-, middellang- en langparkeren;
- **Toevoegingen publiek programma**: mogelijke toevoegingen van nieuwe/andere publieksfuncties aan het publiekshart, zoals de bibliotheek, worden onderzocht (inpassing, financiële haalbaarheid);
- **Kwaliteitsimpuls bij transformatie**: de gewenste kwaliteit van vastgoedtransformatie borgen/ stimuleren, om de historische uitstraling te bewaken.



Meer mogelijk maken voor perspectief investering



Vastgoedeigenaren essentieel in transitie-opgave

Acties en maatregelen Binnenstad Hoorn

	Project	Prioriteit	Trekker	Toelichting
1	Opstellen projectgroep 'afbakening publiekshart'	●●●●●	Gemeente	Om de ruimtelijke keuzes zoals beschreven op pagina 4 te maken wordt een projectgroep opgericht (max. 15 personen). Deze projectgroep bestaat uit de 'gouden driehoek' van ondernemers, eigenaren en gemeente, die deze opgave samen aangaan. Het is van belang dat hierbij vanuit de gemeente organiserend vermogen/mandaat aan tafel zit.
2	Vormen voorlopersgroep eigenaren	●●●●●	OSH, gemeente	De mate van organisatie van de vele vastgoedeigenaren in de binnenstad is slecht (versnipperd eigendom). Met een aantal sleutelfiguren wordt een groep 'voorlopers' gevormd om eigenaren bij de projectgroep te kunnen betrekken.
3	Onderzoek vestigings-mogelijkheden bibliotheek	●●●○○	Gemeente	De bibliotheek wil als organisatie graag een centrale sociale rol vervullen voor Hoorn. De bibliotheek op een centrale locatie in het publiekshart van de binnenstad past zowel bij die ambitie als bij de ambities voor de binnenstad vanuit de detailhandelsnota.
4	Uitbreiding fietsenstallingen	●●●○○	Gemeente	Uitbreiding capaciteit fietsstallingen rond het huidige kernwinkelgebied en bij Roode Steen (uitgaan).
5	Afspraken uitstallingen	●●○○○	Straat-ambassadeurs	Onderlinge afspraken maken/hernieuwen over de uitstallingen op straat, in verband met toegankelijkheid, de uitstraling en de naleving van de coronamaatregelen.
6	Promotie	●●○○○	OSH, Hoorn Marketing	Brainstorm over de promotie van Hoorn als bezoekdoel, in samenwerking met andere belanghebbenden, om Hoorn sterk op de kaart te zetten (bijvoorbeeld partijen in Poort van Hoorn en Hof van Hoorn).
7	Opwaardering gevelbeeld	●●●○○	Gemeente, eigenaren	In het kader van het Platform 31-project 'De binnenstadsbezoeker centraal' wordt ingezet op het verbeteren/terugbrengen van de kwaliteit van het (historische) gevelbeeld in de binnenstad.
8	Publieke toiletfaciliteiten	●●○○○	Gemeente	De sluiting van de horeca tijdens corona legt bloot dat er geen openbare toiletvoor-zieningen zijn. Mogelijk kan dit samen met de aanpak van de fietsenstallingen worden opgepakt (logische locatie).

Hof van Hoorn

Gewenste functie:
De Hof van Hoorn is de ‘woonboulevard’ van de regio. Hof van Hoorn is in Westfriesland veruit het grootste winkelgebied gericht op de verkoop van volumineuze artikelen binnen het thema wonen. Door dit grote aanbod kan de (regionale) consument hier kijken en vergelijken. De Hof van Hoorn is dé vestigingslocatie voor grootschalige winkels (minimaal 1.000 m^2 brutovloeroppervlak (bvo)) binnen het thema wonen (o.a. doe-het-zelf, keukens, sanitair, tapijt, meubels, elektronica).

Wat is de opgave?
De Hof van Hoorn draait de afgelopen jaren goed, de omzet is toegenomen en er is geen leegstand. De woningbouwambities in de gemeente creëren ook voor de toekomst lokale vraag. Het is vooral de opgave het heldere, sterke profiel van de Hof van Hoorn voor de regio te bewaken en waar mogelijk te versterken. Dat betekent eventuele uitbreiding van winkels in het woonthema (door verplaatsing of nieuwvestiging) en het sterk houden van het daarbij behorende (auto)bezoekgemak. Om ruimte te maken voor verplaatsing of nieuwvestiging kunnen onder andere aan de noordzijde nog bestaande bedrijfskavels worden herontwikkeld.

Beoordeling huidige situatie Hof van Hoorn

Thema	Oordeel
Publiekstrekkers	+
Diversiteit aanbod	+
Leegstand	++
Routing	+/-
Verblijfskwaliteit	+/-
Beeldkwaliteit	-
Bezoekgemak	+

Bezoekgemak
De regiofunctie van de Hof van Hoorn heeft als randvoorwaarde gemakkelijk doelgericht autobezoek vanuit de regio. Autobezoekers zijn dan ook oververtegenwoordigd (72% van bezoekers gemeente Hoorn, 95% van bezoekers van buiten gemeente). Voorkomen moet worden dat de Hof van Hoorn haar bezoekgemak verliest door de (lang)parkeervraag van ontwikkelingen elders.

‘Smoel’ en veiligheid in entreegebied
Veruit de belangrijkste entree van het winkelgebied is de aansluiting op de Provincialeweg. Het winkelgebied ‘smoelt’ hier echter zeer matig. De uitstraling is ronduit rommelig. Naast de rommelige uitstraling is ook de verkeersinrichting onoverzichtelijk, zeker voor langzaam verkeer.



Bezoekgemak auto voor volumineuze aankoop regio


Weinig samenhangende uitstraling noordelijke kant

Acties en maatregelen Hof van Hoorn

	Project	Prioriteit	Trekker	Toelichting
1	Overwegen blauwe zone	●●●●●	Gemeente, eigenaar	De beschikbaarheid van parkeercapaciteit voor de (regio)bezoeker van het woonthema-centrum waarborgen. Voor de gewenste winkelfunctie van Hof van Hoorn moet voorkomen worden dat het een overlooplocatie wordt voor de (lang)parkeerbehoefte van omliggende voorzieningen. Dit kan bijvoorbeeld door een blauwe zone in te stellen.
2	Groenonderhoud entree	●●●○○	Gemeente, eigenaar	Groen- en straatonderhoud in het entreegebied vanaf de Provincialeweg opwaarderen. Afstemming hierover tussen gemeente en eigenaar.
3	Afschermen Praxis entree	●●●○○	Eigenaar/ ondernemer	Het rommelige achterterrein van de Praxis in het entreegebied vanaf de Provincialeweg netjes afschermen.
4	Fietsveiligheid entreegebied	●●●○○	Gemeente	In het entreegebied vanaf de Provincialeweg is de weg niet ingericht voor fietsers. Toch maken fietsers gebruik van dit gebied (o.a. bezoek Beverly Gym). Een onderzoek door een verkeerskundige is wenselijk om tot de juiste aanpassingen te komen.
5	Toevoegen horeca	●●●●○	Gemeente, eigenaar	Het realiseren van een centrale horecavoorziening (‘koffie en gebak’) voor de bezoekers van Hof van Hoorn. Gemeente en eigenaar zetten samen al stappen om dit te realiseren.
6	Randvoorwaarden bij (nieuwe) functies	●●○○○	Eigenaar	Bij het verhuren aan niet-winkelfuncties op verdieping dienen de randvoorwaarden voor die functies in de openbare ruimte op orde te worden gebracht (bijv. voldoende fietsenstallingen bij sportschool).



Aandacht onderhoudsniveau openbare ruimte



Actie: afschermen ‘achterkant’ terrein Praxis



Actie: onderhoud en samenhang groen entreegebied

De Huesmolen

Gewenste functie:
De Huesmolen is hét wijkcentrum van Risdam. Een wijkcentrum beschikt bij voorkeur over twee supermarkten van voldoende omvang (1.200 à 1.800 m^2 winkelvloeroppervlak (wvo)). Dit zorgt voor voldoende bezoekersstromen voor het functioneren van aanvullend aanbod.

Wat is de opgave?
De Huesmolen heeft van de drie wijkcentra de meeste winkelruimte, de grootste leegstand, het grootste (kwetsbare) niet-dagelijkse winkelaanbod én er zijn nog plannen winkelruimte toe te voegen (postkantoorlocatie). De opgave is om een aantrekkelijk, overzichtelijk wijkcentrum te zijn, zonder leegstandsprobleem en met toekomstperspectief voor ondernemers. De supermarkten in dit wijkcentrum mogen vanuit de gewenste functie uitbreiden.

Beoordeling huidige situatie Huesmolen

Thema	Oordeel
Publiekstrekkers	+/-
Diversiteit aanbod	++
Leegstand	-
Routing	-
Verblijfskwaliteit	+/-
Beeldkwaliteit	-
Bezoekgemak	+

Uitbreiding supermarkten
De huidige Deen-supermarkt kan op de huidige locatie uitbreiden, uitgaande van verplaatsing van enkele bestaande winkels (o.a. naar nieuwbouw postkantoorlocatie). Voor de huidige Lidl-supermarkt is uitbreiding op de huidige locatie lastiger. Een verplaatsing en uitbreiding op de (grotendeels leegstaande) VersHoorn behoort tot de mogelijkheden (omvang, parkeercapaciteit, etc.).

Drie straten
Het winkelgebied bestaat uit drie ‘straten’ vanaf het centrale plein. Met twee publiekstrekkers (supermarkten) is altijd een van deze straten de ‘zwakke broeder’. Momenteel is dat de noordelijke straat naar de voormalige ‘VersHoorn’. Naar het nu lijkt zal dat na verplaatsing van de Lidl de westelijke (overdekte) straat zijn. De hoofdwinkelas van het wijkcentrum is dan de noord-zuidverbinding van supermarkt naar supermarkt.

De passantenaantallen zullen in de ‘derde straat’ significant lager liggen dan in de hoofdwinkelas. De smalle, donkere passage heeft daarbij slechte zichtrelaties met het overige wijkcentrum.

Weekmarkt
De weekmarkt neemt parkeercapaciteit in beslag én heeft beperkte zichtrelaties met het totale wijkcentrum. De weekmarktlocatie met de meeste meerwaarde voor het gehele centrum zou het centrale plein zijn.

Groot onderhoud vastgoed
De bebouwing op de Huesmolen is toe aan groot onderhoud. Daarbij kan direct rekening worden gehouden met de komende ontwikkelingen, met als belangrijke opgave het creëren van een samenhangende, verzorgde uitstraling; denk aan aansluiting met de uitstraling van de bouw op de postkantoorlocatie, wel/geen overdekking houden bij de huidige passage (i.v.m. lichtinval, nieuwe functies), overeenkomende reclame-uitingen, etc.

Acties en maatregelen Huesmolen

	Project	Prioriteit	Trekker	Toelichting
1	Uitbreiding supermarkten	●●●●●	Gemeente, VVE's en supermarkten	Het mogelijk maken van de uitbreiding van supermarkten in de Huesmolen heeft prioriteit. Indien nodig kan daarvoor als uitzondering winkelruimte worden toegevoegd op de Postkantoorlocatie (voor verplaatsers). Aan de noordkant is het wenselijk zoveel mogelijk slechte winkelmeters op te ruimen bij verplaatsing en uitbreiding van de supermarkt. Belangrijke voorwaarde is dat de afstand en zichtrelatie tussen supermarkten en andere functies zo goed mogelijk zijn.
2	Onderzoek verplaatsing weekmarkt	●●●●○	Gemeente, VVE's	Het centrale plein zou volgens eerder onderzoek onvoldoende draagkracht hebben voor bepaalde, grotere marktkoopwagens. Het is gewenst nader te onderzoeken wat precies wél en niet mogelijk te maken is (aanpassingen). Een centrale weekmarkt zou grote meerwaarde hebben voor de totaalbeleving van het wijkcentrum. Het VVE-bestuur is bereid mee te werken aan oplossingen.
3	Verbreding mogelijkheden 'derde straat'	●●●○○	Gemeente, VVE's	Om in de straat zonder publiekstrekker perspectief te behouden voor verhuur is het belangrijk hier actief op een bredere functiemix in te zetten. Dat betekent meewerken aan ruimere bestemmingen en het gebied inrichten als meer dan een winkelstraat.
4	Groot onderhoud	●●●○○	VVE's	De bebouwing op de Huesmolen is toe aan groot onderhoud. Daarbij kan direct rekening worden gehouden met de komende ontwikkelingen. Denk aan de aansluiting met de uitstraling van de nieuwbouw op de postkantoorlocatie en VersHoorn en wel/geen overdekking houden bij de passage (i.v.m. lichtinval, perspectief nieuwe functies, etc.).



Doel: toekomstbestendigheid boodschappenfunctie


Grotendeels leegstaande VersHoorn


Postkantoorlocatie voor verplaatsers

De Kersenboogerd

Gewenste functie:
De Kersenboogerd is hét wijkcentrum van de wijk Kersenboogerd. Een wijkcentrum beschikt bij voorkeur over twee supermarkten van voldoende omvang (1.200 à 1.800 m² wvo). Dit zorgt voor voldoende bezoekersstromen voor het functioneren van aanvullend aanbod.

Wat is de opgave?
De supermarkten in De Kersenboogerd zijn beide aan de kleine kant (≤ 1.000 m² wvo). Om de wijkverzorgende functie voor ruim twintigduizend inwoners te vervullen én voldoende trekkracht voor de overige winkels te genereren is schaalvergroting van deze supermarkten wenselijk. Hierdoor blijven consumenten kiezen voor De Kersenboogerd als boodschappenlocatie en is er perspectief voor de omliggende ondernemers.

Beoordeling huidige situatie De Kersenboogerd

Thema	Oordeel
Publiekstrekkers	+/-
Diversiteit aanbod	+
Leegstand	+/-
Routing	-
Verblijfskwaliteit	--
Beeldkwaliteit	-
Bezoekgemak	++

In de ruimtelijke structuur van De Kersenboogerd is er een duidelijke zwakke schakel: tussen de twee parkeerpleinen met boodschappenaanbod ligt 'het middenplein'. Dit plein vervult nu geen duidelijke functie en de huidige inrichting voldoet niet: verzakkende bestrating, grote open ruimte, achterkanten van winkels, leegstand, onaantrekkelijke speelelementen, matige verlichting, etc. Hierdoor functioneert het plein niet als schakel tussen de twee pleinen en beperkt het de synergie van het centrum als totaal.

Context: grote toekomstplannen Kersenboogerd!
Belangrijke context voor de ontwikkeling van De Kersenboogerd zijn de plannen voor de wijk vanuit woningbouwcorporatie Intermaris en de gemeente, ook specifiek voor het centrumgebied en omgeving (toekomstvisie centrumgebied 2020-2035). Het eigendom van alle winkelruimte ligt bij één andere partij: Deen. Hierdoor is er in potentie slagkracht in De Kersenboogerd.



Betje Wolffplein


Aagje Dekenplein

Acties en maatregelen De Kersenboogerd

	Project	Prioriteit	Trekker	Toelichting
1	Uitbreiding supermarkten	●●●●●	Gemeente, Deen, supermarkten	Uitbreiding van de supermarkten zou passen bij de positie in de winkelstructuur. Belangrijke voorwaarde is dat de afstand en zichtrelatie tussen supermarkten en andere functies zo goed mogelijk zijn en blijven.
2	Communicatie	●●●●●	Gemeente, Intemaris, Deen	De ambities vanuit de wijkvisie Kersenboogerd en die uit de detailhandelsnota hebben veel raakvlakken. Door structurele communicatie worden de kansen voor synergie duidelijk en wordt dubbel werk dan wel onbedoelde tegenwerking voorkomen.
3	Upgrade verblijfskwaliteit middenplein	●●●●○	Gemeente, Intemaris, Deen	Het creëren van een prettige verblijfsruimte (denk aan herbestrating, groen, zitmogelijkheden, daghoreca, speelelement) met behoud van een goede toegankelijkheid, om de functie als schakel tussen de twee pleinen te vervullen.
4	Onderzoek inpassing sociale functies middenplein	●●●○○	Gemeente, Intemaris, Deen	Voor het middenplein is een aan de winkelfunctie van de twee pleinen complementaire functie wenselijk: de lokale ontmoetingsfunctie. De voorzieningen die bij die functie passen zijn sociaal-maatschappelijke functies en daghoreca. In de directe omgeving van het winkelgebied liggen veel maatschappelijke functies (wijkcentrum, bibliotheek, zorgfuncties, etc.). Onderzoek naar de mogelijkheid om een of meerdere van die functies in te passen op het middenplein is gewenst.
5	Herbestrating winkelgebied	●●●○○	Gemeente	In de toekomstvisie op De Kersenboogerd wordt onder andere gedacht over aansluiting op het warmtenet. Dat type grootschalige ontwikkeling kan worden aangegrepen om de bestrating van het hele winkelgebied aan te pakken.



Verzakking bestrating rond middenplein



Huidige situatie: achterkanten en oude speeltoestellen



Referentie: daghoreca en speelelement

Korenbloem

Gewenste functie:
De Korenbloem is het lokale buurtcentrum voor Risdam-Noord. Buurtcentra beschikken over één moderne supermarkt en enig aanvullend (vooral) dagelijks aanbod. Hierdoor hebben alle inwoners toegang tot de primaire voorzieningen in de directe woonomgeving.

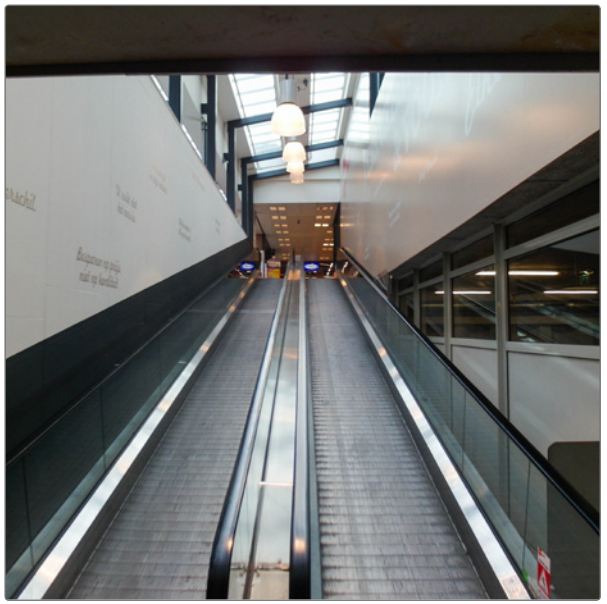
Wat is de opgave?
Zowel het aanbod (grote supermarkt) als het bezoekgemak (parkeergarage, simpele routing) in de Korenbloem is bovenmatig sterk voor de gewenste functie als buurtcentrum. Verdere uitbreiding van aanbod is hier dan ook niet aan de orde. De belangrijkste opgave is om de gedateerde uitstraling van een deel van het winkelcentrum een update te geven en daarbij de samenhang met het nieuwere, westelijke deel met de supermarkt te verbeteren.

Afspraken en samenwerking
De lokale ondernemers in de Korenbloem hebben zeer beperkt contact met elkaar en met de eigenaar. In een buurtcentrum als de Korenbloem met een tiental ondernemers zouden korte lijntjes juist goed mogelijk moeten zijn. Daar kan, samen met de eigenaar, aan gewerkt worden.

Uitstraling passage Korenbloem
Tussen de supermarkt en de overige winkelpassage is een duidelijke overgang in bouwstijl. Het oude deel is veruit het minder prettige verblijfsgebied. Het is er donker en rommelig, met verschillende materialen, leidingen en kleurkeuzes die geen geheel vormen. Ook is volgens lokale betrokkenen bijvoorbeeld de temperatuurregulatie hier niet goed in de zomer.

Beoordeling huidige situatie Korenbloem

Thema	Oordeel
Publiekstrekkers	++
Diversiteit aanbod	+
Leegstand	++
Routing	+
Verblijfskwaliteit	-
Beeldkwaliteit	--
Bezoekgemak	++


Bezoekgemak: parkeergarage onder winkelcentrum



Grote verschillen tussen oost (oud) en west (nieuw)

Acties en maatregelen Korenbloem

	Project	Prioriteit	Trekker	Toelichting
1	Upgrade passage	●●●●●	Gemeente, eigenaar	De passage is toe aan een opwaardering. Een aanleiding om alles gezamenlijk aan te pakken kan mogelijk worden gevonden in noodzakelijk grootschalig onderhoud. Denk aan het brandblussysteem of andere ingrijpende onderhoudsopgaven.
2	Sturing 1,5 meter	●●●●○	Eigenaar	Ten tijde van corona, in een overdekt centrumgebied, is sturing op de 1,5-meter-afstand gewenst (stickers met looprichting, afspraken over uitstallingen, etc.).
3	Onderlinge samenwerking	●●○○○	Ondernemers, eigenaar	Zaken als de bebording up to date brengen, het samen organiseren van activiteiten met gebruik van reclamebelastinggelden, etc.



Entreegebied aan oostzijde



Up to date houden borden



Rommelige uitstraling passage

De Beurs Blokker

Gewenste functie:
De Beurs is het lokale buurtcentrum voor Blokker. Buurtcentra beschikken over één moderne supermarkt en enig aanvullend (vooral) dagelijks aanbod. Samen met de Hollandse Cirkel/De Bangert voorziet De Beurs de inwoners van het noordoosten van de gemeente van boodschappenvoorzieningen in de directe woonomgeving.

Wat is de opgave?
In winkelgebied De Beurs zijn de Deen-supermarkt en de Action (intern) recent gemoderniseerd. Samen met de direct omliggende lokale ondernemers, die goed samenwerken, heeft De Beurs voldoende trekkracht. Komende jaren is het de uitdaging om de openbare ruimte weer bij de tijd te brengen en het bezoekgemak op niveau te houden.

Beoordeling huidige situatie De Beurs

Thema	Oordeel
Publiekstrekkers	++
Diversiteit aanbod	+
Leegstand	++
Routing	+
Verblijfskwaliteit	--
Beeldkwaliteit	+/-
Bezoekgemak	+

Inrichting centrale punt centrumgebied
Het zebrapad en de ruimte tussen Deen en Dave Tweewielers is het drukste stukje centrum. De inrichting van dit gebied (bestrating, bankje, fietsenstalling, muurtje, prullenbak, bomen, paaltjes) komt nu rommelig en verouderd over. Dat is jammer, want dit gebied is het 'smoel' van het centrum. Met de hoeveelheid verkeersbewegingen in dit gebied (voetgangers, fietsers, auto's) is een duidelijk sturende en efficiënt ingerichte openbare ruimte wenselijk. Aandachtspunt hierbij is het parkeren.

Optimalisatie parkeerplaatsen
Op de parkeerterreinen rond Dave Tweewielers en de Primera wordt nu soms schade gereden.

Op het centrale parkeerterrein bij Action is nu langparkeren mogelijk. Het komt volgens lokale betrokkenen voor dat er op piekmomenten geen ruimte is voor bezoekers. Helaas zetten ook sommige winkelmedewerkers hier hun auto neer.



Twee publiekstrekkers centraal in De Beurs


Rommelige openbare ruimte centraal in De Beurs

Acties en maatregelen De Beurs Blokker

	Project	Prioriteit	Trekker	Toelichting
1	Herinrichting centrale punt centrum	●●●●●	Gemeente	Aandachtspunten: • Prettige uitstraling als 'welkomstgebied' met o.a. groen; • Veilige oversteekplaats, duidelijke communicatie naar automobilist (versmalling?); • Goede rollatortoegankelijkheid (nu stoepen met grove stenen); • Veilig afstappen fietsers doorgaande weg, voldoende fietsstallingscapaciteit; • Goede verbinding naar het parkeerterrein achter Dave Tweewielers; • Elementen zoals het bankje en de prullenbak kunnen elders worden geplaatst.
2	Inrichtingselementen parkeerterrein noordzijde	●●●○○	Gemeente	Een verkeerskundig oordeel over de stoeprandjes en paaltjes bij het noordelijke parkeergebied (en eventuele alternatieven) is gewenst om schade te voorkomen.
3	Overwegen blauwe zone parkeergebied zuidzijde	●●●○○	Gemeente, eigenaren, ondernemers	De beschikbaarheid van parkeercapaciteit is belangrijk voor het functioneren van het centrum. Afspraken over het parkeergedrag van winkelmedewerkers en een blauwe zone draagt hier aan bij (bijvoorbeeld blauwe zone op de noordelijke helft van het parkeerterrein, het dichtste bij de winkels). Vanuit lokale ondernemers en eigenaren is er bereidheid hier aan mee te werken.
4	Oordeel veiligheid entree school	●●●○○	Gemeente	Lokale betrokkenen maken zich zorgen over de veiligheid rond de entree van de school (bij expeditieruimte van Deen-supermarkt).



Drukste stukje centrum opwaarderen



Parkeren en fietsenstallen



Schade rijden aan stoepranden en paaltjes



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