

College van burgemeester en wethouders

GOEDGEKEURD

Vergadering van 31 januari 2023
Beleid en Uitvoering - Samenleving en
Ontwikkeling

2023_B&W_00076 Informatienota over ontwikkelingen binnenstad Steenwijk - informer

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer M. Smit, Locoburgemeester en voorzitter; mevrouw T. Jongman, Wethouder; de heer M. Scheringa, Wethouder; de heer M.W. de Graaf, Gemeentesecretaris

Afwezig:

de heer J.H. Bats, Burgemeester; de heer B. Harmsma, Wethouder

Besluit

Het college besluit om:

In te stemmen met de informatienota en bijbehorende bijlagen over de ontwikkelingen in de binnenstad van Steenwijk.

Samenvatting

In de raadsvergadering van 8 november jl. is een motie aanvaard, waarin het college wordt verzocht de raad te informeren over de ontwikkelingen in de binnenstad van Steenwijk. Tevens is gevraagd inzicht te geven in de beleidsagenda voor de binnenstad. De bijlagen bij deze informatienota voorzien hierin.

Er wordt in deze nota en de diverse bijlagen een overzicht gegeven van de activiteiten en projecten die het afgelopen jaar zijn uitgevoerd. Activiteiten en projecten die tot doel hebben de vitaliteit en de leefbaarheid van de binnenstad te versterken. Dat we daarmee op de goede weg zijn, blijkt o.a. ook uit de vitaliteitsbenchmark 2022. Deze benchmark is als bijlage toegevoegd.

Belangrijke ontwikkeling is de met bewoners en ondernemers opgestelde visie voor een deelgebied in de binnenstad (gebied omgeven door de Kalverstraat, Woldpromenade, Kornputsingel en de Gasthuisstraat). Diverse ontwikkelingen in het gebied zijn samengebracht, waarmee een kwaliteitsslag bereikt kan worden. Het samenbrengen van de verschillende ontwikkelingen en individuele belangen in een gemeenschappelijk doel en visie was daarbij de uitdaging.

Het jaar 2022 stond ook in het teken van het uitvoeren van de aan initiatiefnemers verstrekte stadscheques. In de bijlage ontwikkelingen binnenstad Steenwijk wordt hier verslag van gedaan.

Informatienota

Inleiding

Op 8 november jl. heeft de gemeenteraad een motie aanvaard die het college van B&W verzoekt om een informatienota op te stellen over de ontwikkelingen in en rond de binnenstad van Steenwijk. Tevens is verzocht inzicht te geven in de beleidsagenda voor de binnenstad. In deze informatienota en bijbehorende bijlagen geven wij u daarvan een overzicht.

Alhoewel het een belangrijke impuls is voor Steenwijk wordt in deze informatienota niet ingegaan op de (scenario's) voor het realiseren van het nieuwe museum. U ontvangt hierover binnenkort separaat nadere voorstellen van ons.

Interessant is om na te gaan hoe de binnenstad zich heeft ontwikkeld. De vitaliteitsbenchmark centrumgebieden voorziet hierin. Periodiek wordt door middel van een benchmark de economische vitaliteit van de 100 grootste centrumgebieden van Nederland belicht. Het centrum van Steenwijk is hier onderdeel van. (De recente editie van 2022 is als bijlage toegevoegd).

Op basis van vier dimensies (bereikbaarheid, demografie, ruimtelijke kwaliteit en voorzieningenniveau) en tal van onderliggende indicatoren wordt Steenwijk vergeleken met de score uit 2019 én met vergelijkbare centrumgebieden. Steenwijk staat op positie 56 (In 2019 stond Steenwijk op plek 57). Deze positie is voornamelijk te verklaren door de stijging van de score van de ruimtelijke kwaliteit en demografie.

In de categorie middelgrote centrumgebieden, waartoe Steenwijk behoort, scoort Steenwijk bovengemiddeld. Met name omdat Steenwijk op het gebied van ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid aanzienlijk beter scoort dan het gemiddelde voor middelgrote centrumgebieden. Voor een meer inhoudelijke onderbouwing en toelichting verwijzen wij u graag naar de betreffende bijlage.

In 2021 is de subsidie stimuleren vitaliteit binnenstad Steenwijk in het leven geroepen. Voor twee aanvragen zijn inmiddels subsidies verstrekt en er zijn nog twee aanvragen in behandeling. De bijlage ontwikkelingen binnenstad Steenwijk (januari 2023) gaat hier nader op in. Tevens zijn volledigheidshalve ook de nadere regels subsidie stimuleren vitaliteit binnenstad Steenwijk (2021) ter informatie bijgevoegd.

In het westelijk deel van de binnenstad (gebied omgeven door de Kalverstraat, Woldpromenade, Kornputsingel en de Gasthuisstraat), is een aantal ruimtelijke ontwikkelingen gaande, in verschillende fasen. Katalysator van deze ontwikkelingen is de (mogelijke) realisatie van het nieuwe museum, met een locatie aan de Kalverstraat. Voor de Kalverstraat bestaat de ambitie om deze straat meer te presenteren als 'voorkant' in plaats van 'achterkant'. Ofwel het verbeteren van de kwaliteit van deze straat. De uitvoering van veelal kleinschalige ingrepen in en rond deze straat heeft ons doen inzien dat de opgave groter is dan het camoufleren van lelijke gevels door streetart en het opruimen van de bedrijfsafvalcontainers.

In combinatie met de transformatie naar wonen vormt dit een gezamenlijke (stedenbouwkundige) opgave, waarbinnen een kwaliteitsslag voor de gehele binnenstad bereikt kan worden. Voor dit gebied is samen met eigenaren, bewoners en ondernemers een gemeenschappelijke visie opgesteld. Het samenbrengen van de verschillende ontwikkelingen en individuele belangen was daarbij de uitdaging. Wij verwijzen u graag naar de bijlage gebiedsvisie binnenstad West; de tuinen van Steenwijk.

Vorig jaar stond in het teken van de uitvoering van de stadscheques. Deze cheques als onderdeel van het met de provincie afgesloten stadsarrangement bevorderen kleinschalige initiatieven voor het stimuleren van de vitaliteit in de binnenstad. In de bijlage "Ontwikkelingen binnenstad Steenwijk" doen wij hier ook verslag van.

Kernboodschap

Met deze informatienota en de bijbehorende bijlagen wordt de raad op de hoogte gesteld van de ontwikkelingen in de binnenstad van Steenwijk van de afgelopen periode.

Wij kijken met een goed gevoel terug op de uitgevoerde ontwikkelingen, ondanks dat niet alle geplande activiteiten zijn uitgevoerd en/of vertraging hebben opgelopen. Steenwijk staat er goed voor, zo blijkt uit de benchmark en er zijn veel concrete resultaten bereikt in samenwerking met

bewoners en ondernemers. De behaalde resultaten geven vertrouwen én energie voor het gezamenlijk maken van nieuwe plannen en activiteiten voor de toekomst.

De eerste stappen zijn hiervoor inmiddels gezet. Met Steenwijk Vestingstad en de bewonersvereniging Binnen de Veste worden de samenwerkingsthema's en projecten en uit te voeren activiteiten verkend.

Consequenties voor de gemeente

De binnenstad staat als gevolg van diverse maatschappelijke en economische ontwikkelingen onder druk. (H)erkend wordt dat naast retail nieuwe dragers in de binnenstad nodig zijn om de stad vitaal en leefbaar te houden. In deze snel veranderende wereld is dit een grote uitdaging. Met ondernemers en bewoners in de binnenstad blijven we werken aan een vitale binnenstad.

Communicatie

De gemeente overlegt periodiek, zowel ambtelijk als bestuurlijk, met Steenwijk Vestingstad als de bewonersvereniging Binnen de Veste. Dat zijn en blijven belangrijke contactmomenten voor het delen van informatie. Belangrijke informatie vanuit de gemeente wordt gedeeld en vaak ook opgenomen in de (digitale) nieuwsbrief van Steenwijk Vestingstad.

Vervolg

De in deze informatienota genoemde benchmark is gedeeld met Stichting Steenwijk Vestingstad.

De in de benchmark genoemde aanbevelingen vormen een mooie basis voor het maken van een uitvoeringsagenda voor 2023. Hierover zijn, zoals aangegeven, reeds verkennende gesprekken gevoerd en een aantal thema's genoemd waarop we willen samenwerken (versterken ruimtelijke kwaliteit, toeristische potentie, maar ook vergroening van de binnenstad en klimaatadaptatie). De komende tijd werken wij dat met Vestingstad nog verder uit in een agenda. We verwachten deze agenda in het eerste kwartaal van 2023 aan te kunnen leveren. Uiteraard wordt ook de bewonersvereniging 'Binnen de Veste' betrokken bij het opstellen van deze agenda.

Bijlagen

1. Informatienota Ontwikkelingen binnenstad Steenwijk overzicht 31-1-2023.pdf
2. Steenwijk detailrapportage vitaliteitsbenchmark centrumgebieden 2022 (012696.20220715.R1.01).pdf
3. Nadere regels subsidie stimuleren vitaliteit binnenstad Steenwijk definitief.pdf
4. 2323.1221 Gebiedsvisie binnenstad-west Steenwijk DEF.pdf

Ontwikkelingen binnenstad Steenwijk

januari 2023

1 Inleiding

1.1 Inzet op leefbaarheid en vitaliteit

1.2 Stadsarrangement Steenwijk

1.3 Waar staan we?

2 Aanbodstructuur en leegstand

2.1 Subsidie stimuleren vitaliteit binnenstad Steenwijk

2.2 Ontwikkeling visie binnenstad West

3 Ruimtelijke kwaliteit

3.1 Realiseren ondergrondse bedrijfsafvalcontainer

3.2 Historisch beleefbaar maken van de Gasthuisstraat, realisatie poortjes

3.3 Realisatie streetart

3.4 Dynamisering park Rams Woerthe

4 Toeristische potentie

1 Inleiding

1.1 Inzet op leefbaarheid en vitaliteit

In de afgelopen jaren is veel geïnvesteerd om de binnenstad van Steenwijk vitaal en leefbaar te houden. In het besef dat er andere dragers nodig dan alleen retail, is ingezet is op ruimtelijke kwaliteit, beleving, sfeer en het versterken van de toeristische potentie. En dat heeft o.a. met de uitvoering van de integrale visie op de binnenstad goed uitgekapt. Aansprekende voorbeelden zijn de herinrichting van de Markt, de realisatie van de stadstuin en het Terreplein. De geschiedenis en de cultuurhistorie van stad wordt zichtbaar gemaakt. Zo wordt het ontzet van Steenwijk weer gevierd en wordt het logo van de vestingstad op tal van plaatsen aangebracht (prullenbakken, putdeksels, contour fontein enz.). Ook het afgelopen jaar is volop is de stad geïnvesteerd en zijn activiteiten ontplooid, samen met onze partner Steenwijk Vestingstad, ondernemers en bewoners.

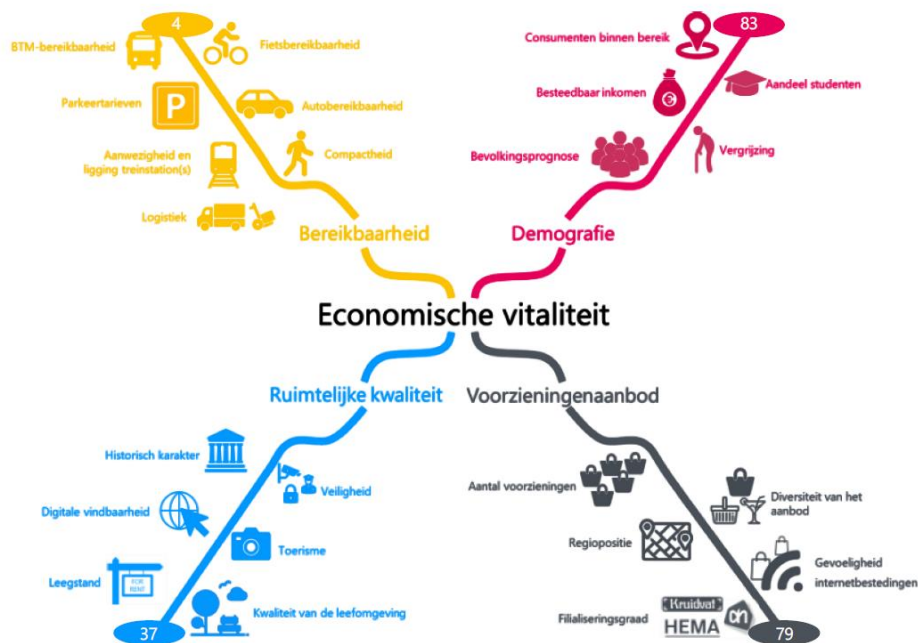
1.2 Stadsarrangement Steenwijk & stadscheques

In het najaar van 2020 is met de provincie Overijssel een stadsarrangement afgesloten. Wij zijn trots op de geleverde prestaties die we met inzet van dit arrangement hebben kunnen realiseren. Het heeft ondernemers en bewoners in en buiten de binnenstad geactiveerd. De betrokkenheid van velen bij de uitvoering heeft geleid tot mooie initiatieven en samenwerkingsverbanden. Dit stadsarrangement, thans in uitvoering, is een waardevolle aanzet gebleken voor het opstellen van een gezamenlijke investeringsagenda met de provincie, dat o.a. heeft geresulteerd in een forse financiële impuls van de provincie aan het Gedempte Steenwijkerdiep.

Onderdeel van het arrangement met de provincie zijn de stadscheques. Kleine initiatieven in de binnenstad die de vitaliteit en leefbaarheid versterken, konden een financiële bijdrage ontvangen van € 2.500.- Om de ideeën te verzamelen is eind 2021 een stadscafé georganiseerd, dat kon rekenen op veel bezoekers. Inwoners zijn trots op hun (binnen)stad en hebben veel ideeën om de stad aantrekkelijker te maken. Er werden ruim 30 ideeën en suggesties opgehaald om de binnenstad van Steenwijk aantrekkelijker te maken. Deze lijst is gecomprimeerd tot 7 voorstellen en is bekend gemaakt via de (sociale) media. Inwoners en bezoekers konden digitaal hun voorkeur konden uitbrengen voor een idee. Het idee met de meeste stemmen (de publieksprijs) kwam in aanmerking voor de zogenaamde verdubbelaar; er wordt dan geen € 2.500 maar € 5.000 uitgekeerd. Het traject van het stadscafé tot en met het bekendmaken van de publieksprijs heeft veel publiciteit én betrokkenheid van bewoners en ondernemers gegenereerd. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de uitvoering van de geselecteerde ideeën door de indieners niet in alle gevallen vanzelf ging. Een aantal indieners verwachtten nog wel nadere steun bij de uitwerking. Deze is dan – in veel gevallen – ook verleend.

1.3 Waar staan we?

Belangrijke graadmeter voor de binnenstad is de vitaliteitsbenchmark centrumgebieden. Deze is medio 2022 verschenen. Op basis van een aantal criteria (bereikbaarheid, demografie, voorzieningenniveau en ruimtelijke kwaliteit) vindt een ranking plaats. Steenwijk staat op positie 56 positie van de top 100 van grootste centrumgebieden van Nederland en is daarmee één plaats gestegen t.o.v. de vorige meting in 2019. Steenwijk gemiddeld beter scoort op bereikbaarheid (geen betaald parkeren) en ruimtelijke kwaliteit, maar minder op het voorzieningenaanbod en demografische aspecten. Deze vitaliteitsbenchmark, en de daarin benoemde aanbevelingen, is ook ter inspiratie met Steenwijk Vestingstad gedeeld voor o.a. het opstellen van een gezamenlijke uitvoeringsagenda voor 2023.



Vitaliteitsbenchmark 2022 (Goudappel)

2 Aanbodstructuur en leegstand

2.1 Subsidie stimuleren vitaliteit binnenstad Steenwijk

De retail, leisure en horeca zijn belangrijke sectoren voor de binnenstad van Steenwijk. Een sterk recreatief winkelprofiel zorgt voor bezoekers, beleving en bestedingen in de binnenstad. Een aantrekkelijk winkelgebied hoort daarbij. Met zo min mogelijk leegstand en panden die er verzorgd bij staan. Dat gaat niet vanzelf. Zeker niet in de tijd waaruit we kwamen (corona) en waar we ons nu in bevinden (prijsstijgingen, inflatie).

In 2021 is een stimuleringsregeling ingesteld waarmee eigenaren van bedrijfspanden in de binnenstad worden gestimuleerd te investeren in hun vastgoed, waarmee de binnenstad een aantrekkelijke 'place to be' en 'place to buy' blijft. Met inzet van deze subsidie kon de leegstaande bioscoop weer nieuw leven worden ingeblazen. Een bioscoop is een belangrijke functie voor de vitaliteit van de binnenstad en de verstrekte subsidie kon op veel draagvlak rekenen vanuit de samenleving. De bioscoop draait momenteel erg succesvol. Een tweede subsidie is verstrekt voor het opknappen van een leegstaand (horeca)pand aan de Woldpromenade en de transformatie tot retail. De thans daarin gevestigde winkel functioneert goed en is een welkome aanvulling op het straatbeeld.

2.2 Visie deelgebied binnenstad West

In het westelijke deel van de binnenstad, het gebied omgeven door de Kalverstraat, Woldpromenade, Kornputsingel en de Gasthuisstraat, zijn tal van ruimtelijke ontwikkelingen gaande. Deze ontwikkelingen bevinden zich in verschillende fases van initiatief tot uitvoering. Zo wordt o.a. in de Kalverstraat het voormalig Scheer en Foppen pand getransformeerd tot woningbouw. Het naastgelegen Spijkervetpand is als één van de scenario's in beeld voor het nieuwe museum. Dit vraagt ook om een herinrichting van het lege terreintje tussen deze panden. Ook de door de brand in 2021 verwoeste panden aan de Gasthuisstraat vragen om een herinvulling. Het samenbrengen van de verschillende ontwikkelingen en individuele belangen is daarbij de uitdaging, die vraagt om een gemeenschappelijk doel en een gemeenschappelijke visie.

Er ligt hier een opgave om van individuele en incidentele plannen te komen tot een gebiedsgerichte aanpak. In 2022 is deze visie door het bureau DtnP opgesteld, inclusief een participatietraject met eigenaren uit het betreffende gebied. Er ligt door de visie een mooi toekomstbeeld wat gefaseerd met ondernemers en bewoners uit dit gebied nader uitgewerkt en ingevuld kan gaan worden.

Deze visie was mede inspiratiebron voor een aantal eigenaren uit het gebied voor een gezamenlijke (deel)gebiedsontwikkeling. Wij hebben het mandaat gekregen van een aantal eigenaren om aan dit deelgebied te rekenen en te tekenen, met als resultaat een concrete businesscase. Ondanks het introduceren van een mogelijke ontwikkelaar, en het aanbod voor het aanstellen van een coördinerend architect, heeft dit helaas (nog) niet geleid tot een nadere gezamenlijke uitwerking.

3 Ruimtelijke kwaliteit

3.1 *Realisatie ondergrondse bedrijfsafval container*

In de historische binnenstad staan een aantal afvalcontainers die het straatbeeld ontsieren, een onaangename geur verspreiden en ongedierte aantrekken. In april 2021 is een motie aanvaard die het college oproept om de pilot om de containers in de Kalverstraat en de Waagstraat te verzamelen en te camoufleren om te zetten in een pilot die bijdraagt aan een structurele en duurzame oplossing. Het verdwijnen van de afvalcontainers in de openbare ruimte draagt immers bij aan een aangenaam verblijfsklimaat. In februari 2022 hebben wij u n.a.v. raadsvragen geïnformeerd over de voortgang. Het bleek dat het ondergronds aanbieden van bedrijfsafval in (een historische) binnenstad best uniek is. Pasklare oplossingen en of vergelijkbare situaties in andere steden waren niet voorhanden. Inmiddels is sinds september 2022 het systeem operationeel en doen de meeste ondernemers uit de pilotstraten (Waagstraat, Kalverstraat) mee. Het betreft een ondergrondse afvalcontainer met kantelsysteem waardoor er een mini-container op gelegd kan worden. De opening en ingebruikname heeft geleid tot vragen en informatieverzoeken vanuit andere ondernemers om deel te nemen. Hier staan we uiteraard voor open. Binnenkort starten wij ook conform de motie met de evaluatie ervan.



3.2 *Historisch beleefbaar maken Gasthuisstraat; realisatie poortjes*

Kenmerkend voor de Gasthuisstraat is dat een groot aantal panden niet een aaneengesloten front vormt. Tussen de panden bevinden zich openingen, die veelal zijn dichtgetimmerd met schuttingen. Het idee is om deze openingen te accentueren middels het aanbrengen van uniforme ijzeren poortjes in de inmiddels kenmerkende stijl, die ook is toegepast in de stadstuin en het Terreplein. Er is overeenstemming met de eigenaren en de poortjes zijn onlangs geplaatst. Met deze relatief kleinschalige ingrepen wordt het straatbeeld en de belevingswaarde vergroot.

3.3 *Streetart*



Met de bewonersvereniging “Binnen de veste” is ingezet op het aantrekkelijker maken van de Kalverstraat. Eén van de initiatieven die daarin zijn genomen is het realiseren van streetart. Op twee gevels in deze straat is streetart aangebracht met een verwijzing naar de in Steenwijk geboren beeldhouwer Hildo Krop.



3.4 *Dynamisering park Rams Woerthe*

Eén van de projecten uit de visie op de binnenstad was het vergroten van de toegankelijkheid, gebruikswaarde en belevingswaarde van het park Rams Woerthe. Met bewoners zijn destijds kansen en ideeën verkend. Prioritair was de theekoepel en de directe omgeving. Voorgesteld werd om het terras te vergroten. Gezien het monumentale karakter van het park kunnen echter niet zomaar deelingrepen worden gedaan in het park. Er is aldus een totaaloverzicht nodig (zo bleek uit de behandeling in de welstandscommissie). Daarom is in 2021 een cultuurhistorische analyse en waardenstelling uitgevoerd door. Deze rapportage is gebruikt om de beheervisie 2022-2042 voor het park Rams Woerthe op te stellen. Deze beheervisie geeft handvaten voor o.a. de gewenste ontwikkeling van de omgeving van de theekoepel en de verbinding met de kop van het gedempte

te gaan. De planning is om in de eerste helft van 2023 de directe omgeving van de theekoepel aan De verbinding (extra toegang) met de kop van het Steenwijkerdiep zal daarna volgen.

4 Toeristische potentie

Bebording

Medio 2021 is het nieuwe toeristische bewegwijzeringssysteem opgeleverd. In en rond de binnenstad staan 21 nieuwe borden die de toerist en inwoner verwijzen (in minuten) naar de diverse bezienswaardigheden.

Bij het beeldje 'De Schipper' van Hildo Krop en bij de gerenoveerde schutsluis uit 1865 aan de Paardenmarkt in Steenwijk zijn medio 2022 zomer ANWB bordjes met extra informatie geplaatst. De ANW bordjes geven meer uitleg over deze plek en over Hildo Krop.

In 2023 worden in en rond de binnenstad 3 digitale informatiezuilen geplaatst (bij het station, de kop van het gedempte Steenwijkerdiep en de markt). Bezoekers van de stad en de gemeente kunnen hier digitaal informatie opvragen over de bezienswaardigheden en de activiteiten in de stad en het Nationaal Park.

Er is een stadscheque uitgekeerd aan de historische vereniging Steenwijk. Middels de inzet van deze cheque zullen een aantal straatnaamborden worden voorzien van een verklarende tekst, dat via een qr-code of een andere digitale techniek zichtbaar wordt voor de bezoeker en inwoner. De in aanmerking komende straatnamen zijn inmiddels al voorzien van de toelichtingen en voor sommige straten zit er zelfs een heel verhaal aan vast. Bewoners en bezoekers krijgen op deze wijze meer informatie over hun stad. Met de cultuurmakelaar en de Stichting Weerribben-Wieden wordt dit vanwege een uniforme uitstraling en integratie binnen de digitale applicaties van de Stichting nader uitgewerkt. Het streven is om dit het eerste helft van 2023 operationeel te krijgen.

Promotie & marketing

Vanuit een LEADER subsidie zijn veel activiteiten op het gebied van marketing en communicatie uitgevoerd. Zo is er twee keer een belevingsmagazine uitgebracht en is een promotieflyer ontwikkeld. Deze zijn verspreid onder ondernemers in Steenwijk en omliggende plaatsen (campings, vakantieparken, hotels etc.). De ondernemers die de magazines, hebben ontvangen, hebben ook een Steenwijk Vestingstad display ontvangen om deze producten te etaleren. De reacties op het belevingsmagazine waren zeer positief. Zie ook:

<https://viewer.pdf-online.nl/books/dpat/#p=1>

In de zomer van 2022 is Bijzonderplekje (40.000 volgens op Instagram) een aantal dagen in Steenwijk geweest. Zij heeft Steenwijk online prachtig in de spotlights gezet. Tevens is Steenwijk onder aandacht gebracht in de Margriet en op de website van VisitOost. In de datamonitor van Stichting Steenwijk Vestingstad was een flinke toename van paginabezoeken en clicks te zien.

Routing station-binnenstad

Eén van de opgaven is het realiseren van een (voor bezoekers) aantrekkelijke route vanaf het station naar de binnenstad. Hier zijn een aantal stappen in gezet, maar is nog niet in de realisatiefase. De route is verkend en er worden zogenaamde "staptegels" met daarop een geprint logo van de vestingstad, aangelegd worden tussen station en de binnenstad.

Centrale plek hierbij is het pleintje bij de slager en de bioscoop. Vanaf het station is dat de plek waar men de binnenstad in komt. Dit is voorsnog een rommelig gebiedje met beperkte

met meer groen (planten van bomen), het verleggen van een zebrapad, dat beter aansluit op de route. Het ontwerp is technisch uitgewerkt en voorzien van een begroting. Deze begroting is in lijn met de daarvoor beschikbare financiële middelen. Echter door de forse prijsstijgingen is deze nog niet aanbesteed. Verwacht wordt dan dat over het budget schieten. We beraden ons op hoe hiermee om te gaan.

De stichting Weerribben-Wieden heeft een gebiedsapp ontwikkelt. De binnenstad van Steenwijk sluit hier in 2023 (voor het nieuwe toeristenseizoen) om digitale wandelroute in deze app op te leveren.

Steenwijker toren



De torenwachters, een groep vrijwilligers verbonden aan het stadsmuseum en die o.a. de Steenwijker toren openstelt voor beklimmingen, hebben de publieksprijs van de stadscheques gewonnen. Het plan omvat veel ideeën om de markante toren van Steenwijk beter onder de aandacht te brengen voor het publiek. Het initiatief is thans in uitvoering door de Odd Fellows. Inmiddels is het eerste resultaat in de vorm van een nieuwe banner gerealiseerd. Dit jaar worden in dit kader nog meer initiatieven uitgevoerd.

Promotie corso Vollenhove



Een van de uit te keren stadscheque is verstrekt aan de Vollenhoofse Vereniging voor Volksvermaken, de organisator van het bloemencorso in Vollenhove. De vereniging heeft medio 2022 een lege etalage in de binnenstad (voormalig Scheer en Foppen) ingevuld ter gerealiseerd ter promotie voor het corso dat is gehouden op 27 augustus 2022.

'Vitaliteitsbenchmark centrumgebieden, Detailrapport Steenwijk 2022'



Opdrachtgever	Gemeente Steenwijk
Titel rapport	'Vitaliteitsbenchmark centrumgebieden, Detailrapport Steenwijk 2022'
Kenmerk	012696.20220715.R1.01
Datum publicatie	15 juli 2022
Projectteam Goudappel	Tim van Huffelen, Karin de Regt, Simon Bleijenberg, Joren Tijmensens, Madelon Schreuders
Projectomschrijving	Een nadere analyse van de score van Steenwijk in de Vitaliteitsbenchmark Centrumgebieden 2022 in vergelijking met 2019 en vergelijkbare centra
Trefwoorden	Vitaliteitsbenchmark, centrumgebieden, Steenwijk, demografie, voorzieningenaanbod, ruimtelijke kwaliteit, bereikbaarheid

© Copyright Goudappel BV 15-7-22

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 De vitaliteitsbenchmark centrumgebieden	4
1.2 Steenwijk nummer 56 van de 100 centrumgebieden	6
1.3 Steenwijk in 2019	7
1.4 Steenwijk en vergelijkbare centrumgebieden	7
2. Demografie	10
2.1 De indicatoren voor demografie	10
2.2 Ontwikkeling score demografie	10
2.3 De scores toegelicht per indicator	11
3. Voorzieningenaanbod	12
3.1 De indicatoren voor voorzieningenaanbod	13
3.2 Ontwikkeling score voorzieningenaanbod	13
3.3 De scores toegelicht per indicator	14
4. Ruimtelijke kwaliteit	16
4.1 De indicatoren voor ruimtelijke kwaliteit	16
4.2 Ontwikkeling score ruimtelijke kwaliteit	16
4.3 De scores toegelicht per indicator	17
5. Bereikbaarheid	19
5.1 De indicatoren van bereikbaarheid	19
5.2 Ontwikkeling score bereikbaarheid	19
5.3 De scores toegelicht per indicator	20
6. Conclusies en aanbevelingen	23
6.1 Conclusies	23
6.2 Aanbevelingen	24

1. Inleiding

1.1 De vitaliteitsbenchmark centrumgebieden

Aanleiding

In juni 2022 heeft Goudappel BV de Vitaliteitsbenchmark Centrumgebieden opgesteld. In deze benchmark is de economische vitaliteit van de 100 grootste centrumgebieden van Nederland belicht. Na de vorige versies in 2015, 2017 en 2019 betreft dit de vierde versie, waarin alle centrumgebieden op 23 objectieve indicatoren met elkaar zijn vergeleken.

De samenwerkende partijen in het centrum van Steenwijk zijn continu actief aan de slag met de aantrekkingskracht van de binnenstad. Zij willen graag precies weten hoe Steenwijk scoort, hoe de scores zijn opgebouwd en hoe de scores voor Steenwijk zich verhouden ten opzichte van de scores uit 2019 en vergelijkbare centrumgebieden.

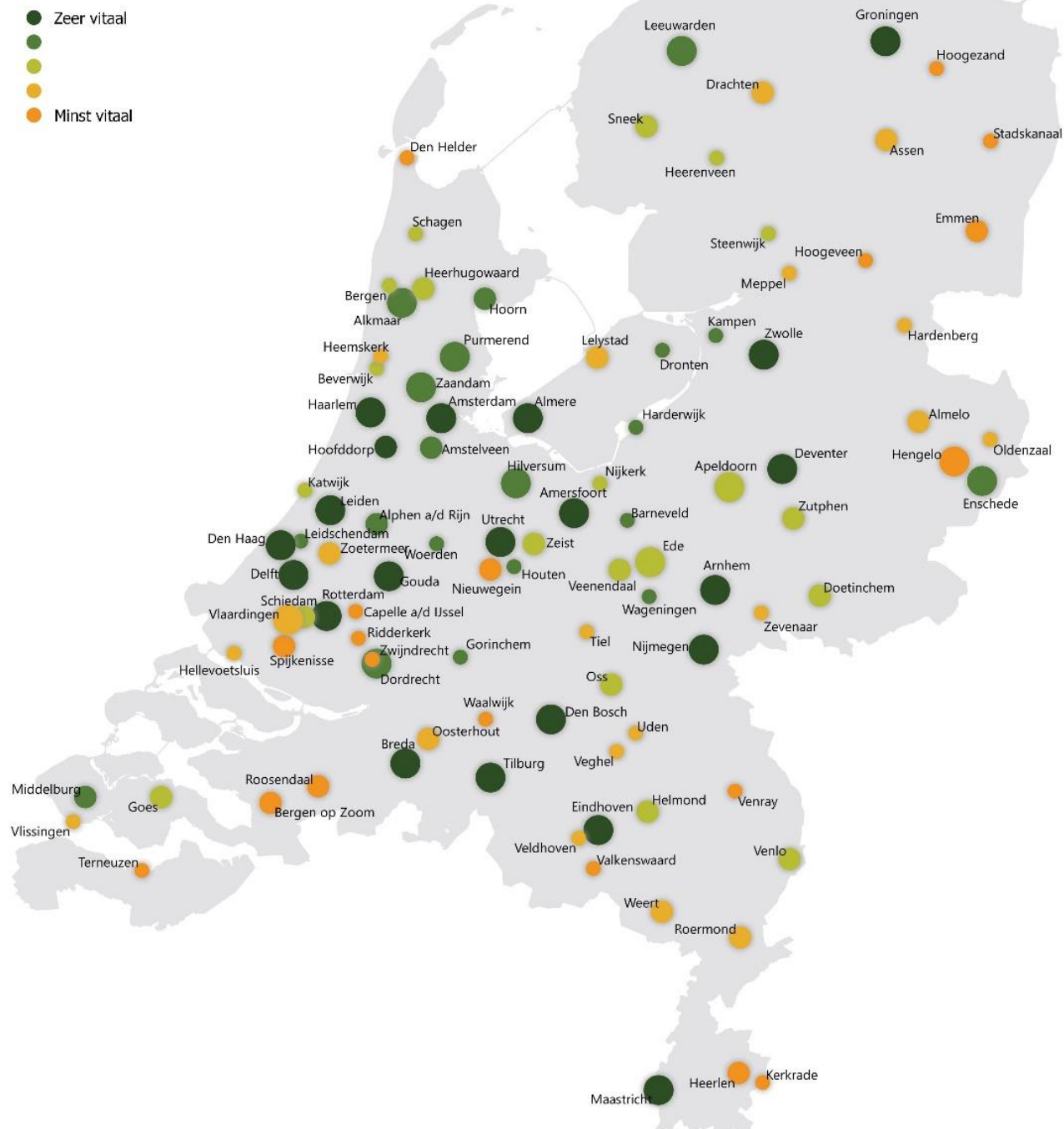
Om in te kunnen spelen op de trends en ontwikkelingen die gaande zijn in Steenwijk is inzicht in de onderliggende scores van de Vitaliteitsbenchmark Centrumgebieden gegeven. Centraal in deze rapportage staan de scores van Steenwijk in 2022 vergeleken met 2019. Aanvullend wordt Steenwijk vergeleken met andere centrumgebieden in de categorie binnensteden

Opbouw en methodiek vitaliteitsbenchmark centrumgebieden

In de vitaliteitsbenchmark is voor de 100 grootste centrumgebieden van Nederland een vitaliteitsprofiel opgesteld. De betreffende vier dimensies en onderliggende indicatoren van de dimensies zijn weergegeven in figuur 1.1. De methodiek van de benchmark wordt steeds verder ontwikkeld. Om betrouwbare vergelijkbaarheid tussen jaren te garanderen, is ervoor gekozen om de methodiek van de vitaliteitsbenchmark 2022 ook op de data uit 2019 toe te passen. Twee nieuwe indicatoren zijn als verrijking toegevoegd: kwaliteit van de leefomgeving en logistiek. De scores per indicator zijn gebaseerd op kwantitatieve cijfers. Enkele voorbeelden van gebruikte bronnen en data zijn:

- Beschikbare landelijke data, zoals CBS cijfers (demografie) en Locatus-gegevens (voorzieningenaanbod)
- Beschikbare data Goudappel BV zoals de Bereikbaarheidskaart (verzorgings-bereik), verkeersmodellen, Onderzoek Verplaatsingsgedrag in Nederland (ODiN/OViN, bereikbaarheid) en HERE-data (gemiddelde snelheid op wegen)
- Big data in de vorm van GIS-applicaties, BAG-bestanden (Basisadministratie Adressen en Gebouwen)

Centrumgebieden



Figuur 1.1: Resultaten Vitaliteitsbenchmark 2022, alle centrumgebieden.

1.2 Steenwijk nummer 56 van de 100 centrumgebieden

Steenwijk komt op de 56e positie in de benchmark van de top 100 van grootste centrumgebieden van Nederland. In figuur 1.2 is de ranking van Steenwijk per dimensie weergegeven. Zichtbaar is dat de Steenwijk gemiddeld beter scoort op bereikbaarheid en ruimtelijke kwaliteit, maar minder op het voorzieningenaanbod en demografische aspecten.



Figuur 1.2: Opbouw van de vitaliteitsbenchmark centrumgebieden en de ranking van Steenwijk, 2022 (totale ranking = 56)

1.3 Steenwijk in 2019

In 2015 vond de eerste editie van de Vitaliteitsbenchmark Centrumgebieden plaats. Destijds stond Steenwijk op de 84^e positie. In 2019 stond Steenwijk op de 57^e plek op de Vitaliteitsbenchmark Centrumgebieden. Dit betekent in 2022 een lichte stijging van één plek op de ranglijst. Deze verbetering is voornamelijk te verklaren door de stijging van de score op het gebied van de ruimtelijke kwaliteit en demografie, zoals zichtbaar in tabel 1.1.

dimensie	ranking 2015*	ranking 2017*	ranking 2019	ranking 2022
demografie			88	83
voorzieningen			76	79
ruimtelijke kwaliteit			48	37
bereikbaarheid			5	4
totale ranking	84	50	57	56

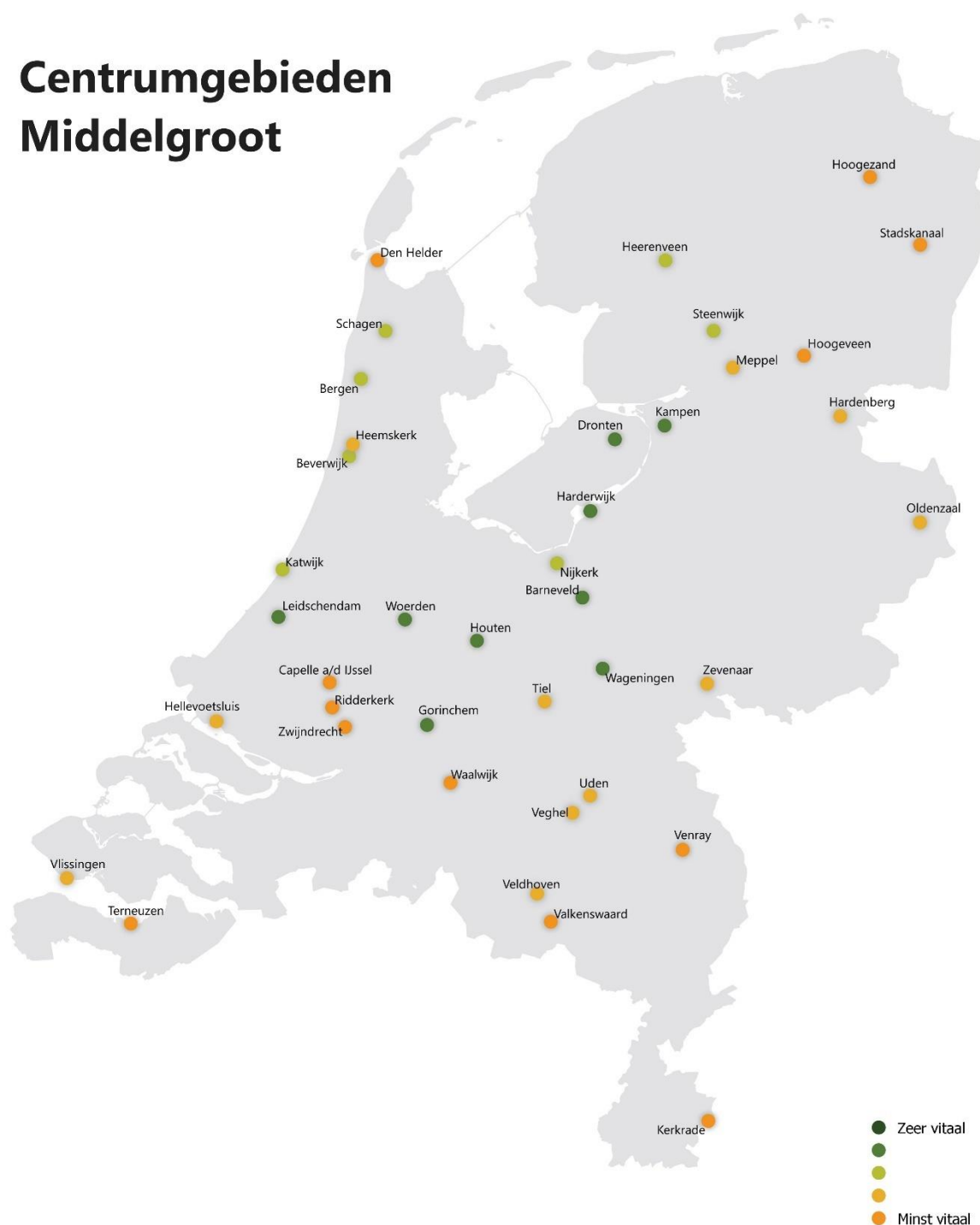
**de rankings in 2015 en 2017 zijn op totaalniveau weergegeven. Vanwege enkele wijzigingen in de onderzoeksmethodiek is per dimensie geen volledig betrouwbare vergelijking in deze jaren te maken*

Tabel 1.1: Ranking Steenwijk Vitaliteitsbenchmark 2015, 2017, 2019 & 2022

1.4 Steenwijk en vergelijkbare centrumgebieden

In de vitaliteitsbenchmark Centrumgebieden zijn de 100 grootste centrumgebieden in Nederland onderverdeeld in drie subcategorieën: binnensteden, grote centrumgebieden en middelgrote centrumgebieden. Steenwijk valt in de derde categorie: middelgrote centrumgebieden. In deze categorie scoort Steenwijk bovengemiddeld. Dit komt doordat Steenwijk vooral op het gebied van ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid aanzienlijk beter scoort dan het gemiddelde voor middelgrote centrumgebieden.

Centrumgebieden Middelgroot



Figuur 1.3: Resultaten Vitaliteitsbenchmark Centrumgebieden 2022, middelgrote centra



2. Demografie

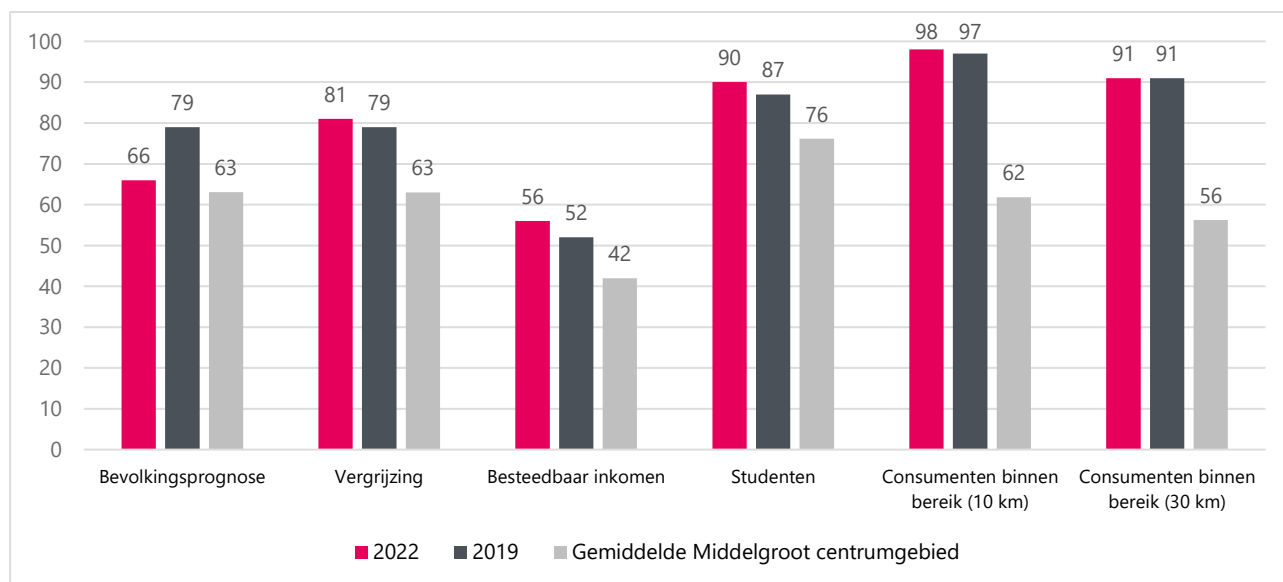
2.1 De indicatoren voor demografie

Indicator	Toelichting	Bronnen
Bevolkingsgroei	Procentuele bevolkingsontwikkeling in de gemeente tussen 2020-2050	CBS Statline
Besteedbaar inkomen	Gemiddeld besteedbaar huishoudensinkomen in de gemeente (2020)	CBS Statline
Vergrijzing	Procentuele aandeel van de bevolking in de gemeente ouder dan 65 jaar (2021)	CBS Statline
Consumenten binnen bereik	Het aantal inwoners in een straal van 10 kilometer van het centrumgebied en het aantal inwoners binnen een straal van 30 kilometer van het centrumgebied	CBS Statline en GIS-analyses
Studenten	Aantal studenten (HBO/Universiteit) woonachtig in de gemeente (2020/2021)	CBS Statline

Tabel 2.1: Indicatoren demografie

2.2 Ontwikkeling score demografie

Figuur 2.1 geeft de positie van Steenwijk in de benchmark weer per indicator in 2019 en 2022. Tevens is de gemiddelde ranking van alle middelgrote centrumgebieden weergegeven. Dit geeft inzicht in de ontwikkeling van Steenwijk ten opzichte van de andere gedefinieerde centrumgebieden in de Benchmark.



Figuur 2.1: Ranking indicatoren demografie 2019 en 2022, Steenwijk
(let op: dit zijn rankings – hoe lager de ranking, hoe beter de score)

2.3 De scores toegelicht per indicator



Bevolkingsgroei

Steenwijk had in 2019 een bevolkingskrimp van 1,2% richting 2040, in 2022 is dat gestegen naar een bevolkingsgroei van 4,2% richting 2050. Hiermee stijgt Steenwijk met 13 plekken naar de 66^e positie op de ranglijst van de indicator bevolkingsgroei. Overigens is in vrijwel alle gemeenten de bevolkingsgroei naar boven bijgesteld. De bevolkingsgroei in Steenwijk is onder gemiddeld vergeleken met de andere centrumgebieden in de benchmark, waar de bevolkingsgroei gemiddeld rond de 8% ligt.



Vergrijzing

In Steenwijk was het aandeel 65+ van de bevolking nog 22% in 2019. In 2022 is dit gestegen naar 23%. Landelijk is het aandeel 65+ ongeveer 20%, Steenwijk kent dus een iets hoger aandeel 65+ dan gemiddeld in Nederland. Het gemiddelde aandeel 65+ in Steenwijk in vergelijkbare middelgrote centrumgebieden ligt met 21% net iets lager dan in Steenwijk. De 81^e positie in 2022 reflecteert een gemiddeld hoog aandeel 65+ in Steenwijk in vergelijking met andere centrumgebieden. Een hoog percentage vergrijzing is nadelig voor detailhandel uitgaven, omdat ouderen relatief weinig nieuwe artikelen komen. Een meer vergrijzde bevolking heeft wel een ander bestedingspatroon en geeft bijvoorbeeld meer uit aan daghoreca.



Besteedbaar inkomen

In Steenwijk ligt het besteedbaar inkomen met €45.400,- per huishouden net iets lager dan in de overige centrumgebieden in de Vitaliteitsbenchmark. Dit resulteert in een 56^e positie voor de indicator besteedbaar inkomen, dit is een daling van 4 plekken ten opzichte van 2019. In Steenwijk is het besteedbaar inkomen iets lager dan bij vergelijkbare middelgrote centra.



Consumenten binnen bereik

Steenwijk heeft binnen 10 en 30 kilometer afstand in de regio minder dan gemiddeld aantal inwoners binnen bereik. Dit vertaalt zich in de 98^e en 91^e positie voor deze indicator voor 10 en 30 kilometer respectievelijk. In 2019 stond Steenwijk ook op de 97^e en 91^e plek voor consumenten binnen 10 en 30 kilometer. Binnen een straal van 10 kilometer zijn er bijna 50.000 potentiële consumenten, binnen 30 kilometer zijn dit er bijna ongeveer 540.000. Ter indicatie, het gemiddelde voor andere middelgrote centrumgebieden binnen 10 kilometer is ongeveer 150.000 en meer dan 1.3 miljoen binnen 30 kilometer. Steenwijk scoort dus onder gemiddeld op consumenten binnen bereik in vergelijking met andere middelgrote centrumgebieden. Dit wordt vooral verklaard doordat in andere delen van Nederland de bevolkingsdichtheid hoger is.



Studenten

Steenwijk heeft geen universiteit en ook geen hogescholen. Het aantal studenten woonachtig in Steenwijk in de 2022-benchmark bedraagt 1.200. Dit is een stijging van bijna 18% ten opzichte van 2019. Desalniettemin is Steenwijk daarmee 3 plekken gedaald en terug te vinden op de 90^e positie in de vitaliteitsbenchmark betreffende het aantal studenten. Vergeleken met andere middelgrote centrumgebieden heeft Steenwijk een onder gemiddeld aantal studenten. Het gemiddeld aantal studenten in middelgrote centrumgebieden is iets meer dan 1.400. Veel binnensteden en grote centrumgebieden hebben een universiteit of hogeschool waardoor het aantal studenten in die steden substantieel hoger ligt dan in Steenwijk.



3. Voorzieningenaanbod

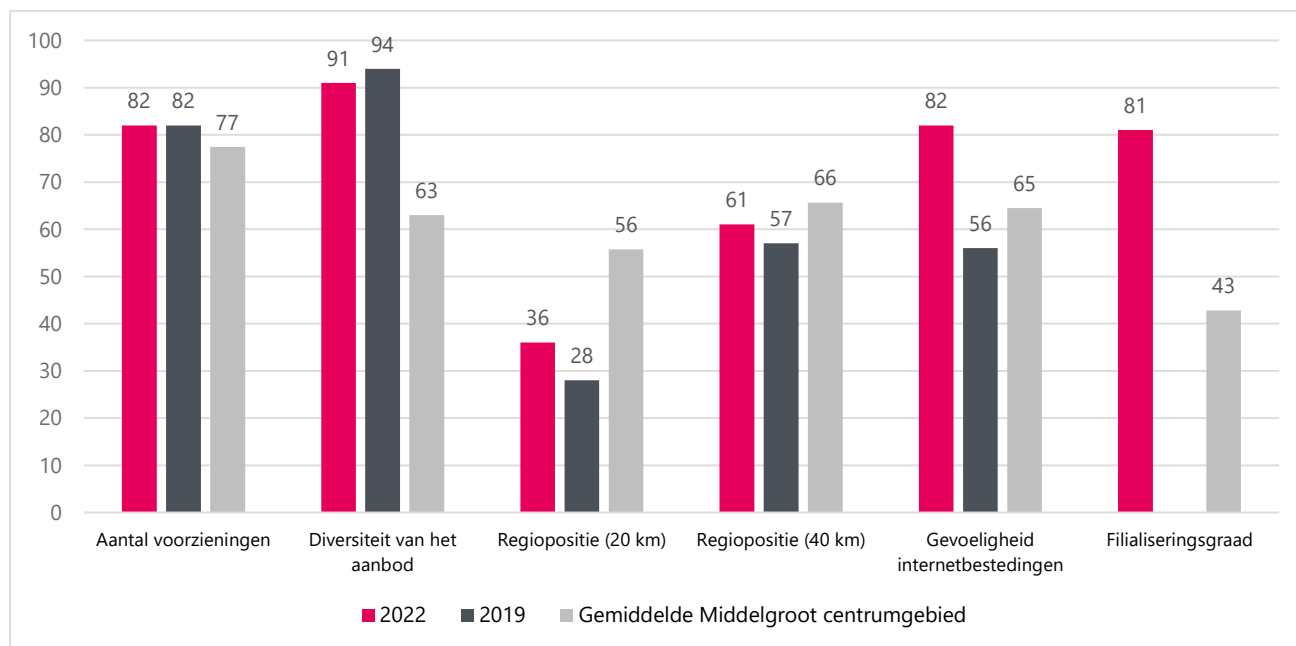
3.1 De indicatoren voor voorzieningenaanbod

Indicator	Toelichting	Bronnen
Aantal voorzieningen	aantal winkels, leisurfuncties en dienstverlenende functies / consumentenvoorzieningen in het centrum	Locatus Benchmark Verkenner 2022
Diversiteit	aandeel voorzieningen in recreatieve branches ten opzichte van het totaal aantal consumentenvoorzieningen	Locatus Benchmark Verkenner 2022
Regiopositie	aantal concurrentiegebieden met meer voorzieningen binnen een straal van 20 en 40 kilometer	Locatus Benchmark Verkenner 2022 en GIS-applicaties
Gevoeligheid voor internetbestedingen	aandeel van winkels die in internetgevoelige branches aanwezig zijn in verhouding met het percentage afvloeiing naar internetbestedingen van de branches	Locatus Benchmark Verkenner 2022 en Koopstromenonderzoek Randstad 2021
Filialiseringsgraad * deze telt niet mee in de totaalscore aangezien er geen optimale filialiseringsgraad is	Aandeel filiaalbedrijven in centrumgebied t.o.v. zelfstandige ondernemers (excl. leegstand)	Locatus Benchmark Verkenner 2022

Tabel 3.1: Indicatoren voorzieningenaanbod

3.2 Ontwikkeling score voorzieningenaanbod

Figuur 3.1 laat de rankings per indicator van het voorzieningenaanbod zien en de veranderingen daarin tussen 2022 in vergelijking met 2019. Ook is een vergelijking met middelgrote centra gegeven.



Figuur 3.1: Ranking indicatoren voorzieningen in 2019 en 2022, Steenwijk
(let op: dit zijn rankings – hoe lager de ranking, hoe beter de score)

3.3 De scores toegelicht per indicator



Aantal voorzieningen

Steenwijk heeft circa 175 voorzieningen in 2022, in 2019 waren er nog 185 voorzieningen in Steenwijk. Deze afname is niet te zien in een daling op de ranglijst, dit komt omdat het aantal consumentgerichte voorzieningen in het merendeel van de centra is afgenomen. Steenwijk staat, net als in 2019 op de 82^e positie in de ranglijst. Het gemiddeld aantal voorzieningen van middelgrote centrumgebieden bedraagt bijna 200. Steenwijk heeft dus minder voorzieningen in vergelijking met andere middelgrote centrumgebieden.



Diversiteit

Het aandeel voorzieningen in recreatieve branches ten opzichte van het totaal aantal consumentenvoorzieningen is in Steenwijk gelijk gebleven. Dit gaat om horeca, leisure en recreatieve winkelfuncties. Het aandeel is nog steeds relatief laag met 51%, wat nadelig is, aangezien deze branches zorgen voor een extra aantrekkingskracht ten opzichte van andere winkelgebieden.



Regiopositie

Steenwijk heeft binnen een straal van 20 kilometer, met Meppel, 1 centrumgebied met een groter voorzieningenaanbod (gerekend in aantal voorzieningen) liggen. Binnen 40 kilometer liggen 7 centrumgebieden met een groter voorzieningenaanbod, want dan komen Leeuwarden, Sneek, Drachten, Heereveen, Emmeloord en Kampen binnen bereik. Vergelijkbare centrumgebieden hebben gemiddeld ook 1 concurrentiegebied met een groter voorzieningenaanbod binnen 20 kilometer en 7 binnen 40 kilometer. Kortom, Steenwijk kent vooral in gemiddelde mate concurrentie. Het aantal grotere centrumgebieden binnen 20 en 40 kilometer is gelijk gebleven ten opzichte van 2019.



Gevoeligheid internetbestedingen

Het voorzieningenaanbod van Steenwijk in vergelijking met de andere centra relatief gevoelig voor de opkomst van internetbestedingen. Bepaalde branches zoals elektronica, kleding en huishoudartikelen zijn gevoeliger voor afvloeiing naar internet dan andere branches. De aanwezigheid van deze branches verhoogt de gevoeligheid voor internetbestedingen. Het aandeel van deze branches in Steenwijk is 15%, dit is hoger dan het gemiddelde van alle benchmarkcentra (14%). Dit resulteert in een 82^e plek op de ranglijst. Ten opzichte van 2019 is de internetgevoeligheid toegenomen in Steenwijk, het aandeel bedroeg toen 12%.



Filialiseringsgraad

De filialiseringsgraad (aandeel filiaalbedrijven t.o.v. zelfstandigen) in Steenwijk is met 25% relatief laag. Het gemiddelde voor de benchmark is een filialiseringsgraad van 33%. Dit betekent dat Steenwijk relatief veel zelfstandige aanbieders heeft, waardoor de uniciteit van het winkelaanbod extra nadruk krijgt. Vanzelfsprekend is het ook van belang dat er voldoende filiaalbedrijven in het centrumgebied aanwezig zijn, gezien hun aantrekkingskracht voor specifieke doelgroepen (bijvoorbeeld jongeren).



4. Ruimtelijke kwaliteit

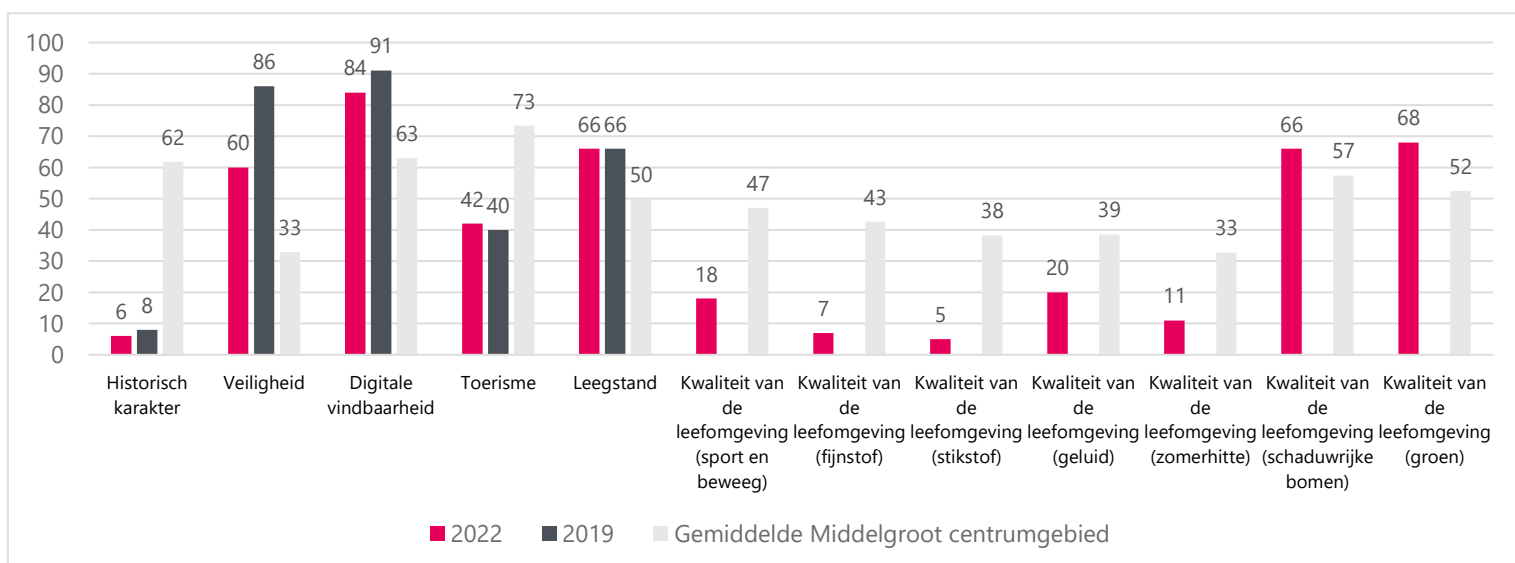
4.1 De indicatoren voor ruimtelijke kwaliteit

Indicator	Toelichting	Bronnen
Leegstand	het aandeel van de panden in het centrum dat niet in gebruik is	Locatus Benchmark Verkenner 2022
Historisch karakter	aandeel van de panden dat vóór 1940 gerealiseerd is	Basisregistraties Adressen & Gebouwen, 2022
Veiligheid	veiligheidsscore ten opzichte van landelijk gemiddelde	CBS Leefbaarometer 3.0
Digitale vindbaarheid	waardering van de online vindbaarheid van inleidende informatie, locatie van de Parkeergelegenheden, Parkeertarieven voor bezoekers, locatie van Consumentenvoorzieningen, informatie over Trekpleisters, Openingstijden, informatie over Evenementen, Beeldend materiaal en het Gemak van de vindbaarheid van de informatie)	informatieve websites over en van gemeenten en centrumgebieden, 2022
Toerisme	aantrekkingskracht van toeristen / bezoekers buiten de regio door aandeel voorzieningen in de toeristische sector per gemeente	LISA, 2022
Kwaliteit van de leefomgeving	Per centrum een score gebaseerd op onderstaande indicatoren: - Sport- en beweegmogelijkheden - Fijnstof in de lucht - Stikstofdioxide in de lucht - Geluid in de omgeving - Zomerhitte in de stad - Schaduwrijke bomen in de buurt - Hoeveelheid groen in de buurt	Atlas voor de Leefomgeving, 2022

Tabel 4.1: Indicatoren ruimtelijke kwaliteit

4.2 Ontwikkeling score ruimtelijke kwaliteit

Figuur 4.1 laat de scores per indicator van ruimtelijke kwaliteit zien. Ook is weergegeven welke positie Steenwijk in 2019 en 2022 inneemt op de ranglijst per indicator.



Figuur 4.1: Ranking indicatoren ruimtelijke kwaliteit in 2019 en 2022, Steenwijk

(let op: dit zijn rankings – hoe lager de ranking, hoe beter de score)

College van burgemeester en wethouders - 31 januari 2023 - 2023_B&W_00076

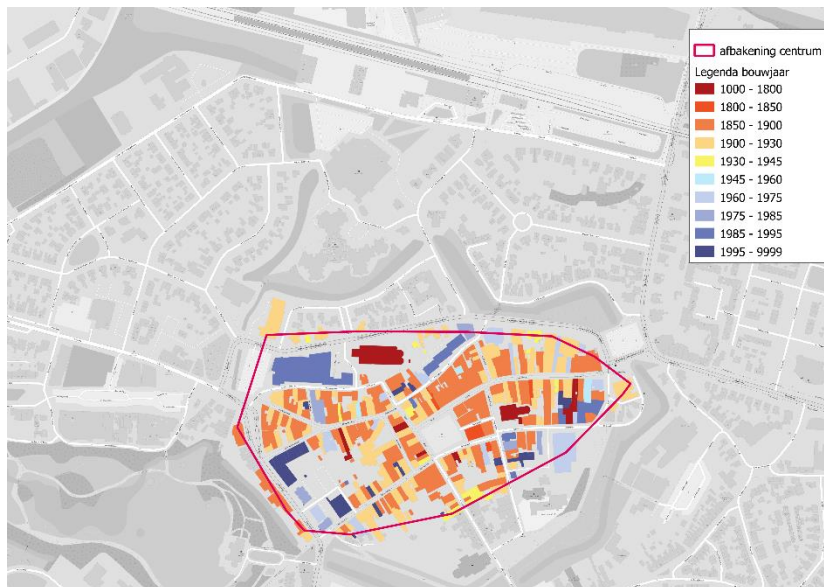
4.3 De scores toegelicht per indicator



Historisch karakter

Het historisch karakter van Steenwijk is gestegen ten opzichte van 2019. Met een 6^e plek op de ranglijst voor historisch karakter doet Steenwijk het erg goed vergeleken met andere centrumgebieden. Met 78% van het aantal panden dat voor 1930 gebouwd is, betekent dit een unieke indicator. Dit percentage is zelfs licht gestegen ten opzichte van 2019, omdat het aantal panden dat na 1930 gebouwd is, is afgenomen.

Figuur 4.2. geeft de historische pandwaarde in het centrum van Steenwijk weer. Vergeleken met andere middelgrote centrumgebieden scoort Steenwijk dan ook goed op het historisch karakter. Het gemiddelde aandeel historische panden (voor 1940) in vergelijkbare centrumgebieden bedraagt 39%.



Figuur 4.2: Historische waarde, panden centrum Steenwijk



Leegstand

Het aandeel leegstaande panden in het centrum van Steenwijk is iets gestegen sinds 2019 (12%) en bedraagt 4% in 2022. Door ook een toename in het aantal leegstaande panden in andere centrumgebieden is de ranking gelijk gebleven ten opzichte van 2019. Vergelijkbare middelgrote centrumgebieden hebben een gemiddelde leegstand van ongeveer 11%. Steenwijk staat op de 66^e plek op het gebied van leegstand en heeft een hoger aandeel leegstand dan andere centrumgebieden. De gemiddelde leegstand in alle 100 centrumgebieden bedraagt 12%.



Veiligheid

De veiligheidsscore van Steenwijk in 2022 is ten opzichte van 2019 gestegen. Hiermee verschuift Steenwijk met 26 plekken naar de 60^e plek op de ranglijst, in 2019 stond Steenwijk nog op de 86^e plek. Hoewel Steenwijk de afgelopen jaren een toename van de veiligheid kende, scoort Steenwijk minder goed op veiligheid dan vergelijkbare middelgrote centrumgebieden. De gemiddelde ranking van vergelijkbare centrumgebieden is 33 en hiermee doet Steenwijk het dus minder goed dan andere middelgrote centrumgebieden. Hoewel sprake is van een sterke toename van de veiligheid in Steenwijk, is er nog steeds ruimte voor verbetering.



Digitale vindbaarheid

In 2022 is Steenwijk beter vindbaar op het internet vergeleken met 2019. Steenwijk is met 8 plekken in de ranking gestegen op digitale vindbaarheid. Toch neemt Steenwijk hiermee de 84^e positie in en dat betekent dat Steenwijk ondergemiddeld presteert op het gebied van digitale vindbaarheid ten opzichte van andere centrumgebieden. Steenwijk scoort ook ondergemiddeld ten opzichte van andere middelgrote

centrumgebieden. Steenwijk scoort 8 van de 18 punten, terwijl het gemiddelde van de middelgrote centrumgebieden 11 punten bedraagt.



Toerisme

Steenwijk scoort relatief goed op het gebied van toerisme en is terug te vinden op de 42^e positie op de ranglijst. In 2019 was Steenwijk terug te vinden op de 40^e positie op de ranglijst. Ten opzichte van andere centrumgebieden scoort Steenwijk boven het gemiddelde. Middelgrote centrumgebieden nemen, wat toerisme betreft, gemiddeld een 73^e positie in, in de ranking.

De toeristische aantrekkingskracht wordt niet alleen verklaard door het centrum zelf, maar ook door de toeristische attracties in de gemeente Steenwijkerland waardoor in de directe omgeving veel werkgelegenheid in de toeristische sector aanwezig is.



Kwaliteit van de leefomgeving

Het centrum van Steenwijk scoort sterk bovengemiddeld op de meeste onderdelen met betrekking tot de kwaliteit van de leefomgeving:

- Sport- en beweegfaciliteiten: deze zijn er meer dan gemiddeld
- Fijnstof en stikstof heeft Steenwijk minder in het centrum dan gemiddeld in de benchmark
- Geluidsoverlast is in Steenwijk minder dan gemiddeld
- Overlast door zomerhitte is minder aanwezig dan gemiddeld voor de centrumgebieden
- Op het gebied van groen en schaduwrijke bomen in de omgeving scoort Steenwijk relatief minder goed. Het algemene beeld in historische (en daarmee veelal versteende) centra is dat de score op deze onderdelen vaak lager is.

Een vergelijking met 2019 is voor deze indicator niet te maken.

5. Bereikbaarheid

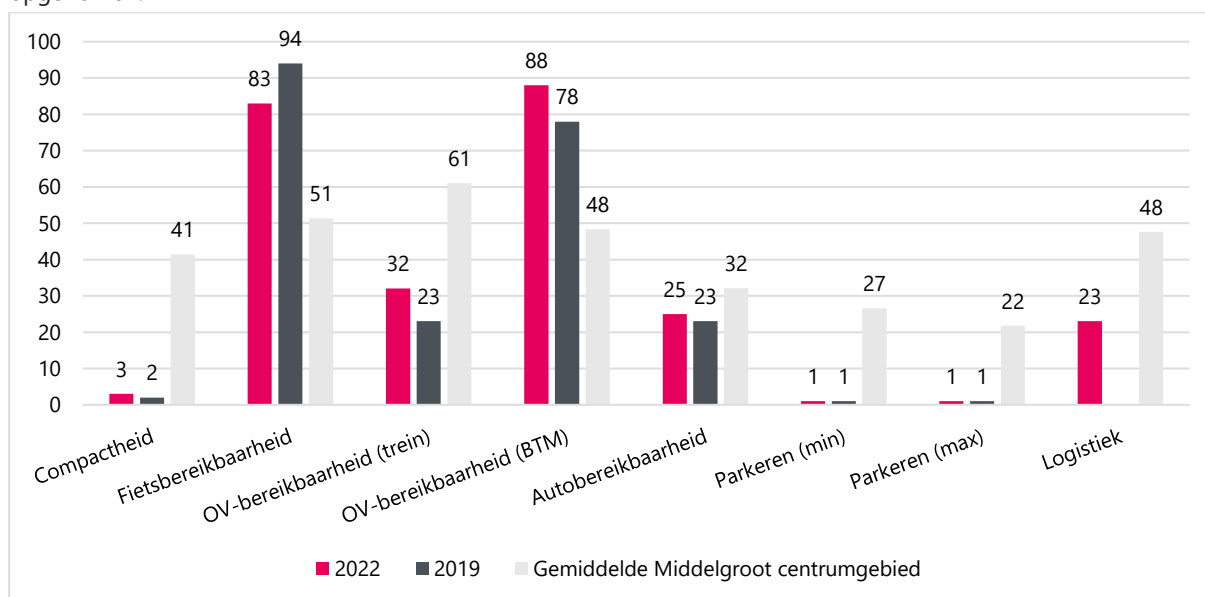
5.1 De indicatoren van bereikbaarheid

Indicator	Toelichting	Bronnen
Autobereikbaarheid	gemiddelde relatieve tijdsverschil 5 kilometer van centrum 's nachts en zaterdag	Omnitrans Next en GIS-applicaties (meetmoment Q4 2019, ivm corona in 2020 en 2021)
Parkeertarief	minimum en maximum parkeertarieven in het centrumgebied	prettigparkeren.nl, 2022
BTM-bereikbaarheid	aandeel bus, tram en metro gebruik met winkelen als hoofddoel	Onderzoeks Verplaatsingen in Nederland 2019 (OVIN) / Onderweg in Nederland 2022 (ODiN)
Aanwezigheid en ligging treinstations	de aanwezigheid van een intercity- en/of stoptreinstation en de afstand hiervan naar het centrumgebied	ESRI en GIS-applicaties, 2022
Fietsbereikbaarheid	aandeel fietsgebruik voor winkeldoeleinden	Onderzoeks Verplaatsingen in Nederland 2019 (OVIN) / Onderweg in Nederland 2022 (ODiN)
Compactheid	het aantal voorzieningen in het centrum in relatie tot het de totale straatlengte in het centrum	Locatus Benchmark Verkenner 2022, Nationaal Wegenbestand en GIS-applicaties
Logistiek	Aanwezigheid van venstertijden, milieuzone voor logistiek, milieuzone voor personenverkeer en zero-emissie zone	https://dutchmobilityinnovations.com/

Tabel 5.1: Indicatoren bereikbaarheid

5.2 Ontwikkeling score bereikbaarheid

Figuur 5.1 geeft de ranking per indicator bereikbaarheid weer en de vergelijking van 2022 ten opzichte van 2019. Ook is de vergelijking van Steenwijk ten opzichte van de andere middelgrote centrumgebieden in de benchmark opgenomen.



Figuur 5.1: Ranking indicatoren ruimtelijke kwaliteit in 2019 en 2022, Steenwijk
(let op: dit zijn rankings – hoe lager de ranking, hoe beter de score)

5.3 De scores toegelicht per indicator



Autobereikbaarheid

De autobereikbaarheid is gebaseerd op het verschil in reistijden tussen de zaterdagmiddag en nachten (pre-corona). Hiermee wordt de vertraging voor automobilisten bepaald. Op deze manier is inzichtelijk hoe het autonetwerk rond het centrumgebied functioneert op het maatgevende moment voor centrumbezoekers. Op zaterdag is de gemiddelde reistijd rondom het centrum van Steenwijk 12% langer dan 's nachts. Hiermee neemt Steenwijk de 25^e positie in op de ranglijst. In 2019 was het verschil 11% waarmee Steenwijk de 23^e positie innam. Gemiddeld is het verschil in reistijd tussen zaterdagen en nachten 15% voor alle centrumgebieden in de Vitaliteitsbenchmark.



Parkeertarieven

Naast de reistijden heeft Goudappel ook gekeken naar de parkeertarieven die gelden in het centrumgebied. Op basis van het minimum en maximum geldende parkeertarief is per centrumgebied een score ontwikkeld. In Steenwijk is parkeren gratis, onafhankelijk van de tijd en locatie waarop geparkeerd wordt. Hiermee neemt Steenwijk, gezamenlijk met 16 andere centrumgebieden, een eerste positie in de ranglijst in op gebied van parkeertarieven.

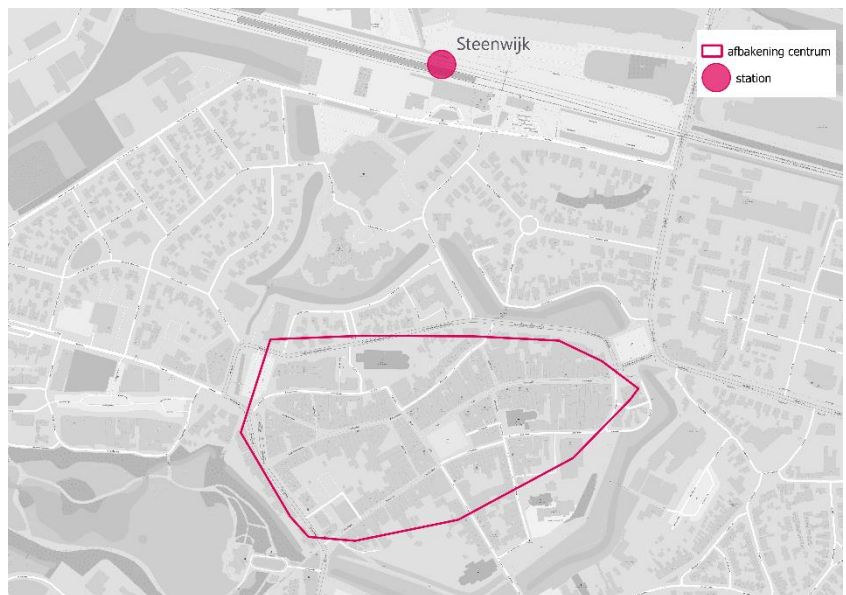


Aanwezigheid en ligging treinstation(s)

De OV-bereikbaarheid is vastgesteld op basis van de aanwezigheid en afstand van (intercity) treinstations ten opzichte van het centrum en het percentage verplaatsingen met de bus, tram of metro met als hoofdmotief winkelen.

Het dichtstbijzijnde intercitystation ligt tegen het centrum van Steenwijk aan (zie figuur 5.2.) De nabijheid van een treinstation maakt het centrum zeer goed bereikbaar met het openbaar vervoer en minder afhankelijk van andere modaliteiten. Steenwijk staat hiermee op de 32^e plek in de Vitaliteitsbenchmark

Centrumgebieden en scoort bovengemiddeld ten opzichte van andere middelgrote centrumgebieden.



Figuur 5.2: Ligging station ten opzichte van centrum, Steenwijk



Bus, tram, metro-bereikbaarheid

Het aandeel bus, tram, metro met als motief winkelen lag met 0% gelijk aan 2019. Van alle benchmarkcentra is het gemiddelde aandeel bus, tram, metro gebruik met als motief winkelen 1,6%. Voor vergelijkbare middelgrote centrumgebieden ligt dit percentage op 1%. Kortom, voor vrijwel alle middelgrote centrumgebieden is het bus, tram, metro gebruik hoger dan dat van Steenwijk. Steenwijk scoort met een 88^e positie in de benchmark, dan ook onder gemiddeld voor de BTM-bereikbaarheid.



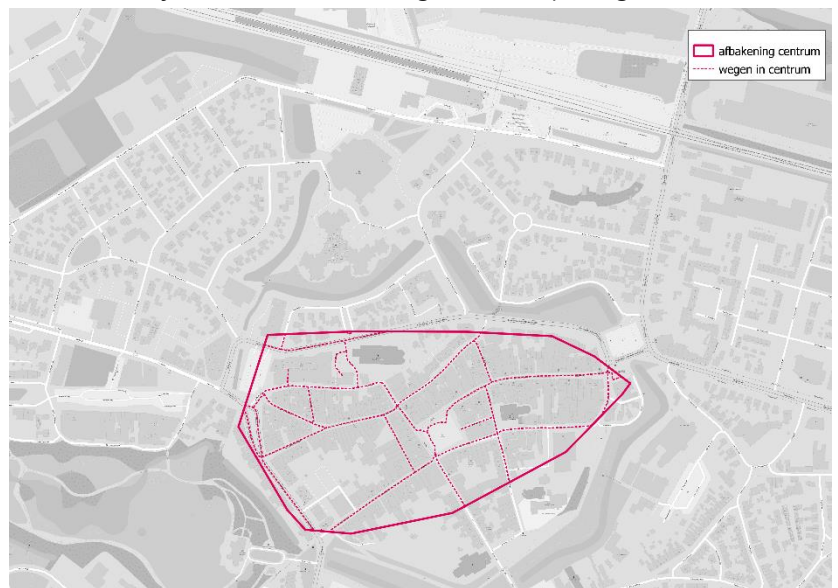
Fietsbereikbaarheid

In Steenwijk wordt 18% van de bezoeken voor winkeldoeleinden met de fiets gedaan. Hiermee staat Steenwijk op de 83^e plaats op het gebied van fietsgebruik. In 2019 stond Steenwijk nog op de 94^e positie en dus is er sprake van een stijging met Steenwijk met 11 plekken. Ter vergelijking, het gemiddelde fietsgebruik in vergelijkbare middelgrote centrumgebieden is 24%. Steenwijk scoort dan ook ondergemiddeld op fietsgebruik.



Compactheid

Het centrum van Steenwijk scoort goed op compactheid. Ten opzichte van andere centrumgebieden zijn er veel voorzieningen te vinden binnen een korte straatlengte. Dit resulteert in een 3^e plaats op het gebied van compactheid van het centrumgebied. In 2019 stond Steenwijk nog op de tweede plek. In figuur 5.3 is grafisch weergegeven hoe de voorzieningen ten opzichte van de straten gelegen zijn.



Figuur 5.3: Compactheid centrum Steenwijk – straatlengte tov aantal voorzieningen



Logistiek

De binnenstad van Steenwijk scoort goed op het gebied van logistiek. Steenwijk heeft venstertijden voor logistiek. Dit betekent dat Steenwijk wat betreft duurzame stadsdistributie meer activiteiten uitvoert (23^e in ranking) dan gemiddeld in de benchmark. Een vergelijking met 2019 ontbreekt, omdat de indicator logistiek pas sinds 2022 in de benchmark is opgenomen.



6. Conclusies en aanbevelingen

In dit afsluitende hoofdstuk zijn de belangrijkste conclusies en aanbevelingen, die zich op basis van de resultaten van de benchmark voor het centrum van Steenwijk laten afleiden, kort en puntsgewijs weergegeven.

6.1 Conclusies

Het centrum van Steenwijk is in 2022 nummer 56 in de landelijke Vitaliteitsbenchmark Centrumgebieden. In 2019 was dit nog de 57e positie. Steenwijk scoort vooral relatief goed op de dimensies ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid.

dimensie	ranking 2019	ranking 2022
demografie	88	83
voorzieningen	76	79
ruimtelijke kwaliteit	48	37
bereikbaarheid	5	4
totale ranking	57	56

Tabel 6.1: Resultaten Steenwijk per dimensie op een rij

Ruimtelijke kwaliteit: Steenwijk heeft enkele unieke facetten

De ruimtelijke kwaliteit van Steenwijk scoort goed. Dit komt vooral door het historische karakter en de toeristische aantrekkingskracht. Maar ook op de nieuw toegevoegde elementen van de kwaliteit van de leefomgeving scoort Steenwijk opvallend goed, behalve op groen en aantal bomen in de omgeving. Aandachtspunten zijn de relatief hoge leegstand en score op digitale vindbaarheid.

Bereikbaarheid: sterk op vrijwel alle vervoerswijzen

Als het gaat om de totale indicator bereikbaarheid staat het centrumgebied van Steenwijk op de 4e plek in de benchmark. In 2019 stond zij nog op de 5e positie. Steenwijk heeft een van de meest compacte centrumgebieden in Nederland waardoor de loopafstanden beperkt zijn. Ook het gratis parkeren is een plus ten opzichte van vele Nederlandse centra. Ook de autobereikbaarheid, logistiek en de ligging van het treinstation ten opzichte van het centrum scoren aanzienlijk beter dan gemiddeld. Alleen het bus- en fietsgebruik is relatief laag in Steenwijk.

Demografie: verbetering zichtbaar

Op het gebied van demografie is er een stijgende trend voor Steenwijk zichtbaar, al blijft de demografische ontwikkeling wel achter bij het nationaal gemiddelde. De bevolkingsprognose ten opzichte van 2019 is verbeterd. Echter, de vergrijzing is aan de hoge kant en het besteedbaar inkomen is iets lager dan gemiddeld. Het verzorgingsgebied rondom Steenwijk is relatief dunbevolkt.

Voorzieningen: diverser en minder internetgevoelig aanbod is gewenst

Wat betreft de dimensie voorzieningenaanbod is er een licht dalende lijn te zien voor Steenwijk. In 2019 stond Steenwijk namelijk op een 76^e plaats op het gebied van het aantal voorzieningen. In 2022 is dat de 79^e positie. Het aanbod is relatief beperkt en iets minder divers dan in andere centra. Bovendien is de internetgevoeligheid wat hoger. Daarnaast is de concurrentie in de directe omgeving best groot. Het is belangrijk om een onderscheidend aanbod te blijven behouden. Het aandeel filiaalbedrijven in vergelijking met zelfstandigen is aan de lage kant, wat betekent dat veel winkels wel een uniek karakter hebben.

6.2 Aanbevelingen

Onderscheidend voorzieningenaanbod

- De verwachting was dat de coronapandemie gaten zou slaan in de binnensteden. Dit is tot nu toe nog beperkt gebeurd. Mogelijk kan het stoppen van coronasteun, in combinatie met een verminderd economisch perspectief, toch tot extra sluiting van voorzieningen leiden. Een **onderscheidend en bewust gekozen voorzieningenstructuur** blijft daarbij van grote toegevoegde waarde. Enerzijds is het nodig om voldoende ketens te hebben om massa aan te trekken. Anderzijds is het onderscheidende aanbod met veel zelfstandigen een absolute kracht die op lange termijn geborgd dient te worden.
- Een **diversiteit aan functies** blijft van groot belang. Daarom is het belangrijk in te zetten op meer dan de winkelfunctie en bijvoorbeeld horeca, cultuur en leisure te bekrachtigen. Ook (publiekstoegankelijke) ambachten zijn vaak een goede aanvulling. Binnen de winkelsector is het belangrijk voldoende onderscheidend te zijn in concepten. Daarnaast dient een basis voorzieningenniveau voor de (binnenstads)bewoners niet vergeten te worden.
- Belangrijk is om het toekomstige aanbod af te stemmen op het **verzorgingsgebied**. Een te grote broek aantrekken leidt mogelijk op korte termijn tot snelle winsten, maar leidt vaak op lange termijn tot ongewenste leegstand. Het zorgvuldig omgaan met de schaarse ruimte in de binnenstad is van groot belang.
- In het regeerakkoord zijn **mengconcepten** opgenomen, bijvoorbeeld winkels en horeca ineen. Hier dient goed over nagedacht te worden welke concepten en op welke locaties deze in te passen zijn.
- **Evenementen** zijn ook een goede gelegenheid om meer (unieke) bezoekers te trekken. Belangrijk is om evenementenbezoekers te verleiden meer activiteiten te ontplooiën dan het evenement op zich en te verleiden tot een herhaalbezoek.
- Voor Steenwijk zorgen de **toeristische bestemmingen in de omgeving** (Giethoorn, Weerribben) een bijzondere aantrekkingskracht. De kunst is deze toeristische bezoekers te verleiden eveneens een bezoek te laten doen aan de historische vestingstad, zodat winkels en horeca kunnen profiteren.

Meten is weten: doelgroepen en beleving

- Een focus op **segmentering en doelgroepen** is belangrijk. Als je al weet wie je klanten, bezoekers en bewoners zijn, kun je hen bieden waar zij behoefte aan hebben in de openbare ruimte en de stad die zij bezoeken, waarin mensen wonen, werken, leven en verblijven. Hoe zij zich bewegen in de stad, waar ze behoefte aan hebben en hoe zij de stad beleven. Op diverse manieren is dit te meten: wie er komen, waar vandaan en hoelang de bezoekers en bewoners en waar (ver)blijven. Bijvoorbeeld door gebruik te maken van beschikbare telgegevens, die wel volgens de geldende privacywetgeving verzameld dienen te zijn.
- Naast het meten van bezoekersaantallen is juist het meten van **de beleving van bezoekers** een extra toegevoegde waarde. Dit kan zowel gedaan worden op specifieke plekken (zoals heringerichte pleinen of

andere locaties) of voor de binnenstad als geheel. Hiermee wordt inzichtelijk welke zintuiglijke aspecten bezoekers en bewoners waarderen. Denk aan kleur, geur, sfeer, uitzicht, materialen, geluiden etc. En of bijvoorbeeld investeringen in de openbare ruimte positief bijdragen aan de beleving en op welke wijze dan. Door gericht **belevingsonderzoek** kan bepaald worden of investeringen effectief en efficiënt zijn geweest: bijvoorbeeld op het terrein van leefbaarheid en herinrichting van diverse ruimtes in het centrumgebied en de belendende ruimtes.

Ruimtelijke kwaliteit: absolute voorwaarde

- Steenwijk heeft als vestingstad met een sterk historisch karakter veel te bieden. Belangrijk is om dit onderscheidende aspect en **bijzondere karakter** in te blijven zetten.
- Relatief nieuw zijn de thema's met betrekking tot de **kwaliteit van de leefomgeving**. Vanwege klimaatverandering zien wij in versteende binnensteden sneller problemen optreden: hittestress bij hoge temperaturen of juist wateroverlast bij extreme regenval. Een groenere omgeving met bijbehorende drainage is daarom belangrijk om toe te passen bij herontwikkelingen. Vaak is bijvoorbeeld een moment van werk-met-werk (zoals vernieuwde riolering) het moment om deze ontwikkelingen mee te nemen.
- Aanvullend is het belangrijk **duurzamer en groener** te ontwikkelen. Stadstuinen, meer ruimte voor groen en minder verkeer draagt zowel bij aan de beleving als de vermindering van ongewenste uitstoot. Belangrijke thema's voor de komende jaren.
- De **aanpak van leegstand** is voor Steenwijk belangrijk om gezamenlijk met de stadspartners aan te pakken. Nadenken over invulling van panden en mogelijk transformatie is onderdeel hiervan.

Zet in op bereikbaarheid met alle vervoerswijzen

- De **voetganger** komt steeds meer op nummer 1. Dit betekent dat aandacht nodig is voor aantrekkelijke, veilige looproutes in en rondom de binnenstad. Die langs aantrekkelijke functies gaan (niet langs leegstaande verpauperde panden), maar bijvoorbeeld ook langs het water en groen. De looproutes vanuit bronpunten (station, fietsenstallingen, parkeergarages) naar de eindbestemmingen (kernwinkelgebied, musea, horecaplein) dienen op orde te zijn. Daarbij is het van belang goed na te denken over de locaties om het centrum met functies uit te breiden of juist in te breiden door transformatie naar woningen. Dit beïnvloedt de looproutes en daarmee de compactheid van het centrum.
- De **fiets** wordt ook steeds belangrijker in het centrumbezoek. Zowel lokaal als regionaal en door toeristen, mede door de opkomst van de e-bike en vergrijzing. Dit betekent dat een gedifferentieerd fietsbeleid + stallingen nodig is. De snelle winkelbezoeker parkeert de fiets namelijk het liefst voor de deur, terwijl men voor een dagdeel uit vaak behoefte heeft aan een veilige, prettige stallingsplek mogelijk inclusief oplaadpunt. De fietsenstallingen dienen op strategische locaties gelegen te zijn, vanaf hoofdfietsroutes richting de binnenstad, met aanvullende mogelijkheden in de nabijheid van de eindbestemming om even de fiets te stallen.
- Desondanks dient de **auto** niet vergeten te worden. Een heldere bereikbaarheid en parkeersituatie is van groot belang, waarbij communicatie over locaties, beschikbaarheid van plekken en parkeerregiem van groot belang is. Als de consument meerdere opties heeft, hoeft parkeren geen dissatisfier te zijn. Daarom is het net als bij de fiets van groot belang gerichte keuzes te maken voor parkeerplaatsen op strategische locaties. Met een onderscheid in doelgroepen: bezoekers, bewoners en werknemers in het centrumgebied. Ook hierbij geldt dat voldoende aandacht voor oplaadmogelijkheden een vereiste is.
- **Wijzigingen in bereikbaarheid** kunnen van invloed zijn op de bezoekersstromen en daarmee het koopgedrag. Het autovrij of autoluw maken van een straat heeft impact op zowel autobezoekers, die mogelijk anders gaan rijden, een ander vervoersmiddel kiezen of voor een ander winkelgebied kiezen.

Daarentegen kan het ook een impuls geven aan de verblijfskwaliteit en daarmee extra bezoekers aantrekken. Dit betekent veelal dat de ene functie profiteert terwijl de andere functie juist hinder ondervindt. Daarom is het bij verkeersingrepen in en rondom het centrum belangrijk de impact op het centrumgebied, bezoekers en omzetten in beeld te brengen.

- Het **OV** kan vooral bij (boven)regionale bezoekers en evenementen een rol spelen. De route tussen het station en het centrum is belangrijk om herkenbaar en aantrekkelijk te maken.
- Voor verduurzaming van de binnensteden is een duurzame **stadsdistributie** van groot belang. Het is belangrijk goed te onderzoeken hoe de stadsdistributie richting de toekomst zowel duurzaam als economisch kan plaatsvinden, bij voorkeur met zero-emissie. Alles overslaan op andere voertuigen kost tijd en biedt onzekerheid. Daarom zijn maatwerkoplossingen van groot belang en is een gezamenlijk traject met betrokkenen in de binnenstad om ambities en acties vast te stellen een gedeeld belang.

Tot slot: integraal en samen blijven toverwoorden

- De kracht van centra is het totaalplaatje dat op orde is. Van ruimtelijke kwaliteit tot demografie en van voorzieningenaanbod tot bereikbaarheid. Door juist **multidisciplinair** naar de opgaven te kijken, is het mogelijk alle belangen in het centrumgebied af te wegen. Zodat elk centrum het eigen karakter behoudt en de aantrekkingskracht heeft die passend is.
- Deze multidisciplinaire benadering werkt alleen als de **samenwerking** op orde is. Niet alleen tussen gemeente en ondernemers. Maar juist het betrekken van vastgoed, binnenstadsbewoners en ondernemers in alle branches (ambachten, cultuur, horeca, winkels) zorgt voor een gezamenlijk verhaal.



Nadere regels subsidie stimuleren vitaliteit binnenstad Steenwijk 2021



Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Steenwijkerland;

gelet op de bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht en de Algemene subsidieverordening gemeente Steenwijkerland 2018;

overwegende dat:

- door maatschappelijke en technologische ontwikkelingen (toename online verkopen) de retail, leisure en horeca en daarmee het functioneren van de binnenstad van Steenwijk onder druk staat;
- hierdoor de leegstand in de binnenstad zal oplopen;
- dit door de coronacrisis wordt versterkt en nu al zichtbaar leidt tot toename van leegstand;
- juist deze sectoren voor de binnenstad van Steenwijk met een recreatief winkelprofiel belangrijk zijn;
- een sterk recreatief winkelprofiel zorgt voor veel bezoekers, beleving en bestedingen in de binnenstad;
- het daarmee dus van belang is het voorzieningenniveau – de retail, leisure en horeca – in de binnenstad te behouden en te stimuleren, met name nu juist deze sectoren hard worden getroffen door de coronacrisis;
- het behoud van de voorzieningen retail, leisure en horeca van belang is voor de regionale streekfunctie van de binnenstad;
- investeringen in de bedrijfspanden gezien de financiële verslechterde positie bij eigenaren wordt uit- of afgesteld;
- hierdoor de verhuurbaarheid en de aantrekkelijkheid van bedrijfspanden en daarmee de invulling daarvan onder druk staat;
- leegstand en verpaupering van panden de aantrekkelijkheid van het recreatief centrum doet afnemen;
- het van belang is dat de bedrijfspanden er verzorgd en aantrekkelijk bijstaan. Dit draagt bij aan het verblijfs- en leefklimaat in de binnenstad;
- aldus de binnenstad van Steenwijk zowel als een 'place to be' als een 'place to buy' wordt gestimuleerd;
- in aanloopstraten en overige delen in de binnenstad succesvol (leegstaande) bedrijfspanden worden getransformeerd naar woningbouw;
- deze transformatie ook bijdraagt tot een leefbare binnenstad, maar geen voldoende oplossing biedt voor het in stand houden van de streekfunctie, het recreatief winkelprofiel en de aantrekkelijkheid van bedrijfspanden;

besluit vast te stellen de volgende:

de Nadere regels subsidie stimuleren vitaliteit binnenstad Steenwijk 2021

Artikel 1 Begripsbepaling

In deze regeling wordt verstaan onder:

- a. bedrijfspan: gebouw dat bestemd is om daarin een bedrijf uit te oefenen;
- b. retail: levering van diensten en/of goederen aan particulieren;
- c. leisure: commerciële vrijetijdsvoorzieningen, zoals vermaak, cultuur en recreatie;
- d. vitaliteit van de binnenstad: de mate van aantrekkelijkheid van de binnenstad als 'place to buy' en 'place to be' door aanwezigheid van een divers aanbod aan retail-, leisure- en horecavoorzieningen en een prettig verblijfsklimaat
- e. binnenstad: het gebied "binnen de stadswallen van Steenwijk", zoals ingetekend op de bij deze regeling behorende kaart (bijlage 1);
- f. duurzaam: tenminste drie jaar lang standhoudend.

Artikel 2 Toepassingsbereik

Het bepaalde in deze regeling is enkel van toepassing op de verstrekking van subsidies door burgemeester en wethouders voor de in artikel 3 bedoelde activiteiten.

Artikel 3 Subsidiabele activiteiten en prestatie

Subsidie kan worden verstrekt voor interne en externe bouwkundige aanpassingen (verbetering, herstel of vernieuwing) van bedrijfspanen in de binnenstad van Steenwijk voor zover die bijdragen aan het instandhouden en verbeteren van de vitaliteit van de binnenstad van Steenwijk door het duurzaam versterken van de retail-, leisure- en horecafunctie, het duurzaam tegengaan van verloedering en verpaupering van bedrijfspanen en het duurzaam invullen van leegstaande bedrijfspanen, anders dan ten behoeve van de functie wonen.

Artikel 4 Doelgroep

Natuurlijk persoon of rechtspersoon die eigenaar is van een bedrijfspan in de binnenstad van Steenwijk.

Artikel 5 Kosten die voor subsidie in aanmerking komen

1. Voor subsidie komen in aanmerking de materiaal- en arbeidskosten van de bouwkundige aanpassingen (verbetering, herstel of vernieuwing).
2. Er wordt per bedrijfspan slechts één keer subsidie verleend.
3. Niet voor subsidie in aanmerking komen de kosten van:
 - a. manuren van werkzaamheden die niet door een bedrijf worden uitgevoerd;
 - b. verrekenbare BTW;

- c. legeskosten voor vergunningen;
- d. werkzaamheden en kosten waarvoor op basis van andere regelingen al subsidie is verleend.

Artikel 6 Subsidiehoogte

De hoogte van de subsidie bedraagt maximaal 40% van de subsidiabele kosten.

Artikel 7 Wijze van verdeling

Verstrekking van subsidie vindt plaats op volgorde van ontvangst van de volledige aanvragen, totdat het subsidieplafond is bereikt.

Artikel 8 Subsidieplafond

1. Het plafond voor deze Regeling bedraagt in totaal € 400.000,- (zegge: vierhonderdduizend euro).
2. Burgemeester en wethouders kunnen het plafond als genoemd in het vorige lid gedurende de looptijd van de Regeling bijstellen.
3. Dreigt het subsidieplafond op enige dag te worden overschreden, dan vindt rangschikking van de op die dag binnengekomen volledige subsidieaanvragen plaats door middel van loting.

Artikel 9 Aanvraagvereisten

1. Een aanvraag voor subsidie wordt ingediend door middel van een door burgemeester en wethouders vastgesteld aanvraagformulier.
2. Een aanvraag gaat in ieder geval vergezeld van:
 - a. Een begroting op basis van gespecificeerde offertes waaruit duidelijk blijkt welke werkzaamheden worden verricht en wat de geraamde kosten zijn. De in de aanvraag opgenomen begroting dient te worden opgesteld door of gebaseerd te zijn op een bijgesloten gespecificeerde offerte van een bij de Kamer van Koophandel ingeschreven onderneming.
 - b. Een helder plan van aanpak met een omschrijving van de te verrichten werkzaamheden, inclusief tekeningen en foto's die inzicht geven in de bestaande situatie, de gebreken en de gewenste situatie.
 - c. Een exploitatiebegroting waaruit blijkt dat de retail-, leisure- of horecafunctie ten behoeve waarvan de bouwkundige aanpassingen plaatsvinden, na deze aanpassingen duurzaam in stand kan blijven.
 - d. Indien het vergunningplichtige activiteiten of werkzaamheden betreft, de hiervoor benodigde vergunning(en).

- e. Een verklaring van de aanvrager waarin de aanvrager ondubbelzinnig verklaart dat de onderneming in de afgelopen drie jaren geen steunbedragen heeft ontvangen, die tezamen met deze aanvraag, het steunmaximum van de de-minimisregeling van in totaal € 200.000 overstijgt.
- f. Een bewijs dat de aanvrager eigenaar is van het bedrijfspand waarop de aanvraag betrekking heeft.

Artikel 10 Advies

Een aanvraag wordt geanonimiseerd om advies voorgelegd aan het dagelijks bestuur van Stichting Steenwijk Vestingstad.

Artikel 11 Aanvullende weigeringsgronden

In aanvulling op artikel 6 van de Algemene subsidieverordening gemeente Steenwijkerland 2018 wordt de subsidie geweigerd indien het te verlenen subsidiebedrag minder dan € 10.000,- bedraagt.

Artikel 12 Aanvullende verplichtingen van de subsidieontvanger

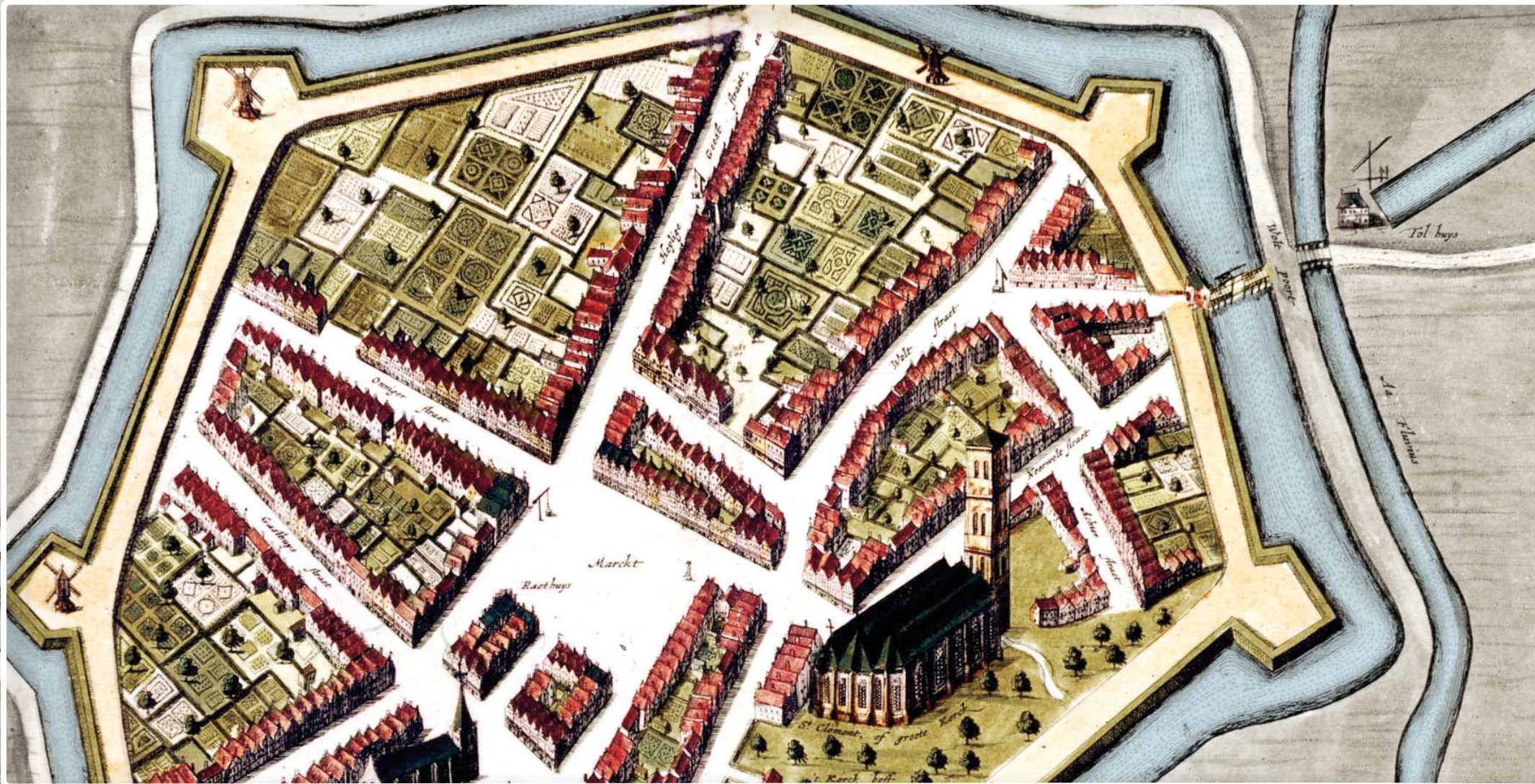
1. In aanvulling op artikel 7 van de Algemene Subsidieverordening gemeente Steenwijkerland 2018 dienen de werkzaamheden binnen 6 maanden na de dagtekening van de subsidieverleningsbeschikking te zijn gerealiseerd.
2. De subsidieontvanger kan eenmalig schriftelijk verzoeken om de termijn genoemd in het vorige lid met maximaal 6 maanden te verlengen
3. In aanvulling op artikel 7 van de Algemene subsidieverordening gemeente Steenwijkerland 2018 kan voorts de verplichting worden opgelegd dat de exploitatie van de retail-, leisure- of horecafunctie ten behoeve waarvan de bouwkundige aanpassingen plaatsvinden, ten minste drie opeenvolgende jaren na de datum van de subsidievaststellingsbeschikking in stand blijft. Verder kan de verplichting worden opgelegd dat de invulling van leegstaande bedrijfspanden ten behoeve waarvan de bouwkundige aanpassingen plaatsvinden, tenminste drie opeenvolgende jaren na de datum van de subsidievaststellingsbeschikking in stand blijft.

Artikel 13 Citeertitel, inwerkingtreding en werkingsduur

1. Deze regeling wordt aangehaald als: Nadere regels subsidie Stimuleren vitaliteit binnenstad Steenwijk 2021
2. Deze regeling treedt in werking met ingang van de eerste dag na de datum van uitgifte van het Gemeenteblad waarin zij wordt geplaatst.
3. Deze regeling vervalt op 31 december 2022, met dien verstande dat de regeling van toepassing blijft op subsidies die voor die datum zijn aangevraagd.

Gebiedsvisie binnenstad-west

De tuinen van Steenwijk



Gebiedsvisie binnenstad-west

De tuinen van Steenwijk



Opdrachtgever:
Gemeente Steenwijkerland

Contactpersoon:
De heer R. Sturre

Projectteam DTNP:
De heer R. Eijkelkamp
De heer P. Rosmulder
De heer D. Veenstra

Projectnummer:
2323.1221

Datum:
13 juli 2022



Graafseweg 109
6512 BS Nijmegen

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

Adviseurs voor Ruimte en Strategie

Context **1**

- 1.1 Waarom een gebiedsvisie? 2
- 1.2 Waar staan we? 3

Analyse **5**

- 2.1 Verandering centrumfunctie 6
- 2.2 Ruimtelijke kwaliteiten en knelpunten 8
- 2.3 Wensen en behoeften stakeholders 10
- 2.4 Uitgangspunten voor de visie 12

Gebiedsvisie **15**

- 3.1 Een groene lappendeken 16
- 3.2 De tuinen van Steenwijk 19
- 3.3 Ontwikkelperspectief 23
- 3.4 Stedenbouwkundige richtlijnen 26

Tot slot **27**

INHOUD

Context



1.1 Waarom een gebiedsvisie?

In het stadsblok ten westen van de Markt staat de komende jaren veel te gebeuren. De gemeente Steenwijkerland is voornemens om hier een nieuw museum te realiseren. Ook zijn er plannen om de sfeer en uitstraling van dit deel van de vestingstad te verbeteren. Er zijn ondernemers die hun zaak willen moderniseren, en er zijn eigenaren die er stadswoningen willen (her)bouwen.

Van individueel en incidenteel, naar gebiedsgericht

Door het historische karakter van de binnenstad hebben de partijen in dit stadsblok elkaar nodig om ontwikkelingen van de grond te krijgen. Je kan hier (letterlijk) niet om de (achter)buren heen. Bij het maken van plannen moet dus in ieder geval rekening worden gehouden met elkaars wensen. Nu verschillende ontwikkelingen samenkomen, ontstaat er echter ook een kans om elkaar vooruit te helpen.

Op initiatief van de gemeente is DTNP daarom aan de slag gegaan om een integrale gebiedsvisie op te stellen voor het deelgebied (Korte) Woldpromenade, Kalverstraat, Gasthuisstraat en Kornputsingel.



Gezamenlijk binnenstadsbelang voorop

Doel van de gebiedsvisie is de binnenstad nog aantrekkelijker te maken voor ondernemers, eigenaren, bewoners en bezoekers. Bijzonder aandachtspunt daarbij is hoe het groene binnenterrein hierin een functie kan vervullen, bijvoorbeeld door het in bepaalde mate open te stellen. In deze gebiedsvisie worden de volgende vragen beantwoord:

- *Wat is de gewenste ruimtelijk-functionele koers voor dit deel van de vestingstad?*
- *Welke positie en relaties heeft het gebied met de omliggende straten en centrumfuncties?*
- *Wat zijn programmatische wensen en ruimtelijke ambities binnen het gebied?*
- *Welke aanpassingen in vastgoed en openbare ruimten zijn nodig om de beoogde koers te realiseren?*
- *Wat kan ieder van de partijen zelf oppakken? En wat kan of moet samen?*

Leeswijzer

De gebiedsvisie vindt u in hoofdstuk 3: aan de hand van het centrale idee (§ 3.1) en de individuele bouwstenen (§ 3.2) is een ontwikkelperspectief geschetst (§ 3.3). Hoofdstuk 2 bevat meer achtergronden en verdieping.

1.2 Waar staan we?

De afgelopen maanden is er intensief gesproken met diverse belanghebbenden en betrokkenen uit het deelgebied. Deze kennis is door DTNP vertaald in een gebiedsvisie, als nieuw ontwikkelperspectief voor het stadsblok.

Ambtelijke werkgroep en integrale beleidskaders

De gebiedsvisie is meermaals besproken in een ambtelijke werkgroep met vakspecialisten op het gebied van stedenbouw, openbare ruimte, woningbouw, museum en economie. Voor de gebiedsvisie zijn de volgende gemeentelijke documenten leidend:

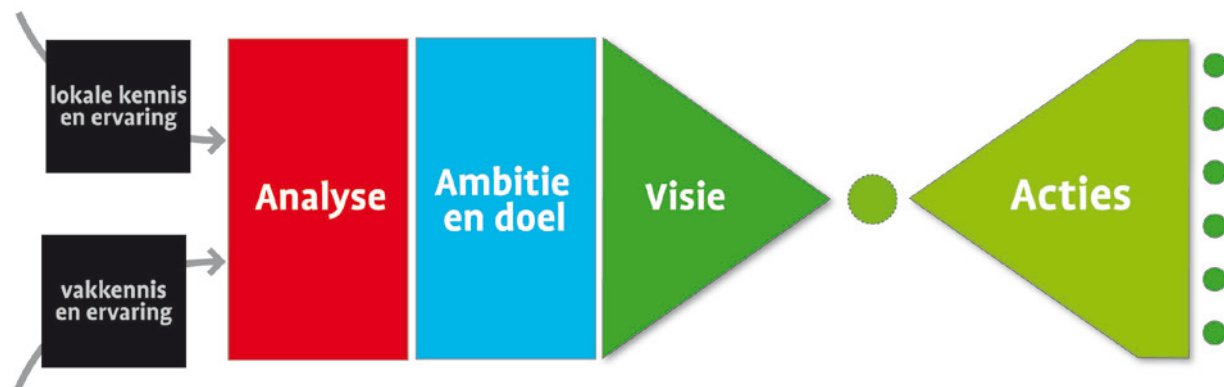
- Investeringsagenda Steenwijk (juni 2021);
- Uitvoeringsagenda 2021 binnenstad Steenwijk;
- Masterplan 'Op weg naar een nieuw museum voor Steenwijkerland' (sept. 2021)
- Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026.

Proces en participatie

Op 12 april jl. is tijdens een kick-off-bijeenkomst de aftrap gegeven voor het opstellen van de gebiedsvisie en de bijbehorende businesscase.

Aan eigenaren, ondernemers en bewoners uit het deelgebied is die avond het plan van aanpak toegelicht en gevraagd wie op welke manier betrokken

Stakeholders



Bureau DTNP

wilde zijn. De aanwezigen konden zich daarbij aanmelden voor individuele vervolgesprekken, voor de 'kopgroep vastgoed' en voor de 'klankbordgroep':

- Individuele gesprekken: adviseurs van DTNP hebben, in vertrouwelijkheid, met circa 12 stakeholders uit het gebied gesproken over de eigen wensen, ambities en (on)mogelijkheden voor de toekomst. Ook is de eventuele deelname aan de kop- of klankbordgroep besproken.
- Kopgroep vastgoed: dit is de werkgroep van vastgoedeigenaren met de meest concrete/urgente ontwikkelvragen. De gemeente is hier als een van de belanghebbende eigenaren (i.v.m. ontsluiting museum) ook onderdeel van. In de visievorming zijn deze koplopers nauw betrokken geweest. Immers: zonder hun draagvlak, geen uitvoering.
- Klankbordgroep: dit zijn de bewoners en ondernemers uit het gebied met een duidelijk belang en individuele ideeën/ambities, maar geen directe invloed of urgentie om tot uitvoering over te gaan. Zij zijn, evenals stakeholders uit de overzijden van zowel Gasthuisstraat, Woldpromenade als Kalverstraat (westzijde Markt), op een aantal momenten in het proces geïnformeerd over de stand van zaken in de visievorming.

Daarnaast: van visie naar businesscases

In een deel van het stadsblok is men gedurende het visietraject tot het inzicht gekomen dat de puzzel hier het beste samen kan worden gelegd. De gemeente Steenwijkerland faciliteert daarom, waar mogelijk, het overleg binnen deze kopgroep, om te komen tot een gezamenlijke businesscase voor de ontwikkeling van de eerste fase.

Zo heeft DTNP, middels een beknopte haalbaarheidsstudie, aan de betrokkenen laten zien wat de meerwaarde zou kunnen zijn van een gezamenlijke ontwikkeling (in plaats van 'ieder voor zich'). In de komende (zomer)maanden ligt er zowel voor de gemeente als de individuele partijen het nodige 'huiswerk' om deze eerste fase van de grond te krijgen.

Vaststellen gebiedsvisie stimuleert ontwikkeling

Met deze gebiedsvisie wordt de koers uitgezet om te komen tot toekomstbestendige ontwikkeling van het stadsblok. Vaststelling door de gemeenteraad is nu belangrijk, zodat er voor de komende jaren helderheid is voor alle betrokkenen. Dit mandaat verschaft stakeholders bovendien de nodige zekerheid, zodat verdere planvorming en (al dan niet gezamenlijke) investeringen in gang kunnen worden gezet.



Analyse



2.1 Verandering centrumfunctie

De functie van de Nederlandse winkelstraten verandert. Dit heeft ook in Steenwijk gevolgen voor de invulling en betekenis van de binnenstad, en leidt aan beide zijden van het stadsblok tot een andere opgave.

Verbreiding binnenstadsprofiel

De vestingstad Steenwijk heeft een overzichtelijke en aangename binnenstad, waar een voorzieningenprogramma met lokale en regionale aantrekkingskracht is gehuisvest. Toch zijn er in de Steenwijkse binnenstad, evenals elders in ons land, de afgelopen jaren per saldo meer winkels gesloten dan geopend.

Er zijn in de toekomst andere/nieuwe dragers nodig, om te zorgen dat de binnenstad voldoende bezoekrelevantie blijft houden voor zowel de eigen inwoners (uit de kern en de gemeente), als voor regionale en toeristisch-recreatieve bezoekers. Ook versterking van de eigen identiteit, en een goede uitstraling en verblijfskwaliteit zijn hierbij belangrijk. Met (onder andere) de succesvolle herinrichting van het marktplein, investeringen in de vestingwal (als 'groene gordel') en met het masterplan voor een nieuw Steenwijks museum in de binnenstad, speelt de gemeente hier actief op in.

Focus op primaire winkelroutes

Dit neemt echter niet weg dat ook in de Steenwijkse winkelstraten de komende jaren wat gaat veranderen: *“er zullen keuzes gemaakt dienen te worden over het krimpen en concentreren van het winkelareaal, het transformeren van winkels naar bijvoorbeeld woningen. Het doel is het behouden en versterken van een levendige stad, waarbij detailhandel en leisure worden afgewisseld met wonen en maatschappelijke functies^a.”*

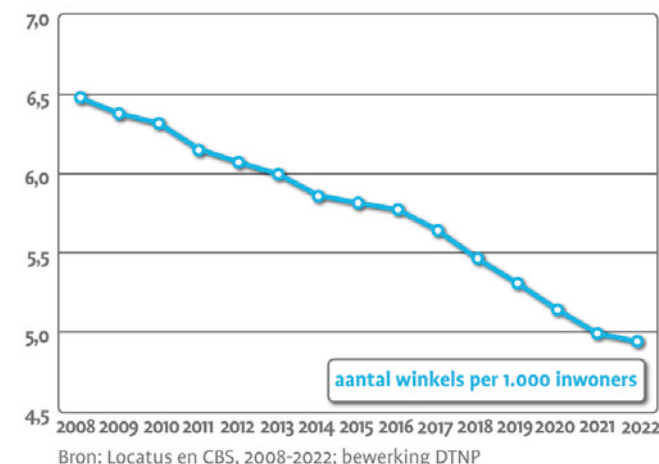
De gemeente heeft in haar visie op de binnenstad onderscheid gemaakt tussen één duidelijke hoofdas (Oosterstraat, Markt en Woldpromenade) en meerdere, daaraan ondergeschikte, secundaire routes: *“inzet op de hoofdas vraagt om [...] het actief uit de markt halen en/of transformeren van winkelloppervlak elders. Het uit de markt nemen van een overaanbod vierkante meters detailhandel en kantoren is van belang om de negatieve spiraal te verbreken en te komen tot een kleiner compacter winkelgebied^a.”*

Gevolgen voor het stadsblok

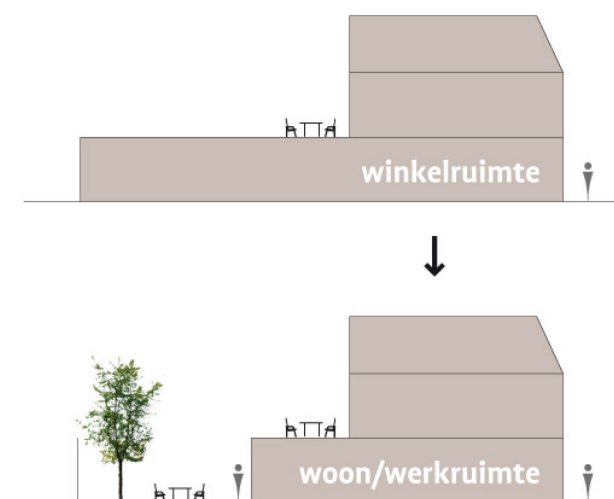
De Gasthuisstraat, gelegen aan de zuidzijde van het stadsblok, is zo'n secundaire route waar transformatie

^a Investeringsagenda Steenwijk (2021)

Landelijke afname winkelaanbod zet door



Verkleining of verandering winkelaanbod nodig

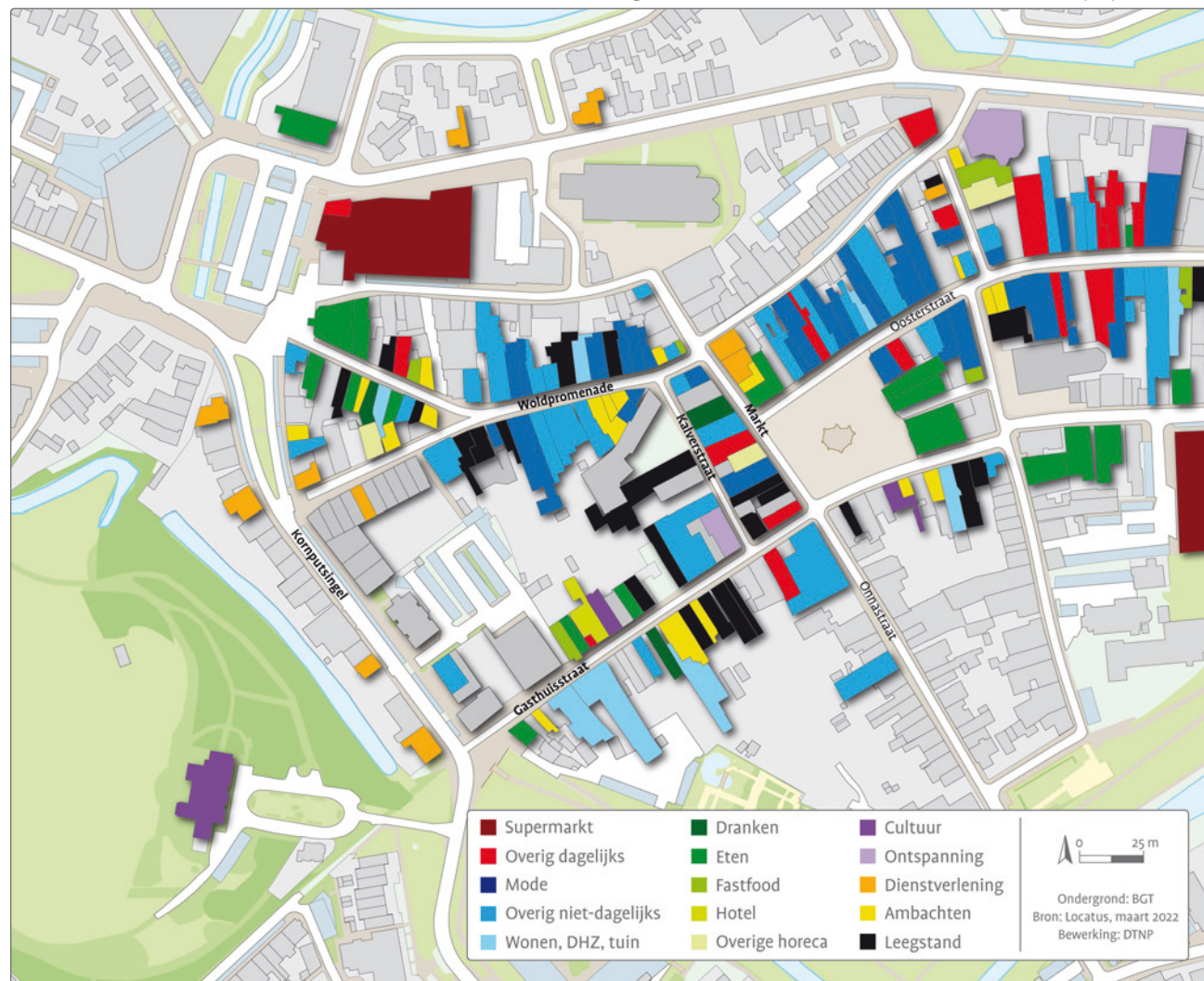


gewenst is. Het winkelvastgoed zal op termijn geschikt gemaakt moeten worden om een andere, meer toekomstbestendige centrumfunctie te kunnen herbergen. In een winkelpand kan je immers niet 'zomaar' gaan wonen.

Aan de noordzijde van het stadsblok (Woldpromenade) ligt wel de ambitie om zo veel mogelijk voordeuren op de begane grond open te houden voor het (winkelend) publiek. Ook hier ligt echter een transformatie-opgave. Door afnemende consumentenbestedingen is de behoefte aan winkelmeters, en daarmee ook het huurprijsniveau, gedaald. Dit resulteert in een waarde-daling van de winkelpanden.

Om het aanwezige, soms sterk verouderde winkelvastgoed courant te houden zijn ook aan de noordzijde van het stadsblok investeringen noodzakelijk. Een van de oplossingen daarbij is om ongebruikte verdiepingsmeters weer bewoonbaar te maken; hiermee kan een waardedaling van de winkelunit gecompenseerd worden met de verhuur van een of meerdere stadsappartementen. De splitsing van winkel en woning is in de praktijk voor de individuele ondernemer/eigenaar echter een complexe en kostbare stap.

Huidig aanbod centrumfuncties binnenstad Steenwijk (maart '22)



2.2 Ruimtelijke kwaliteiten en knelpunten

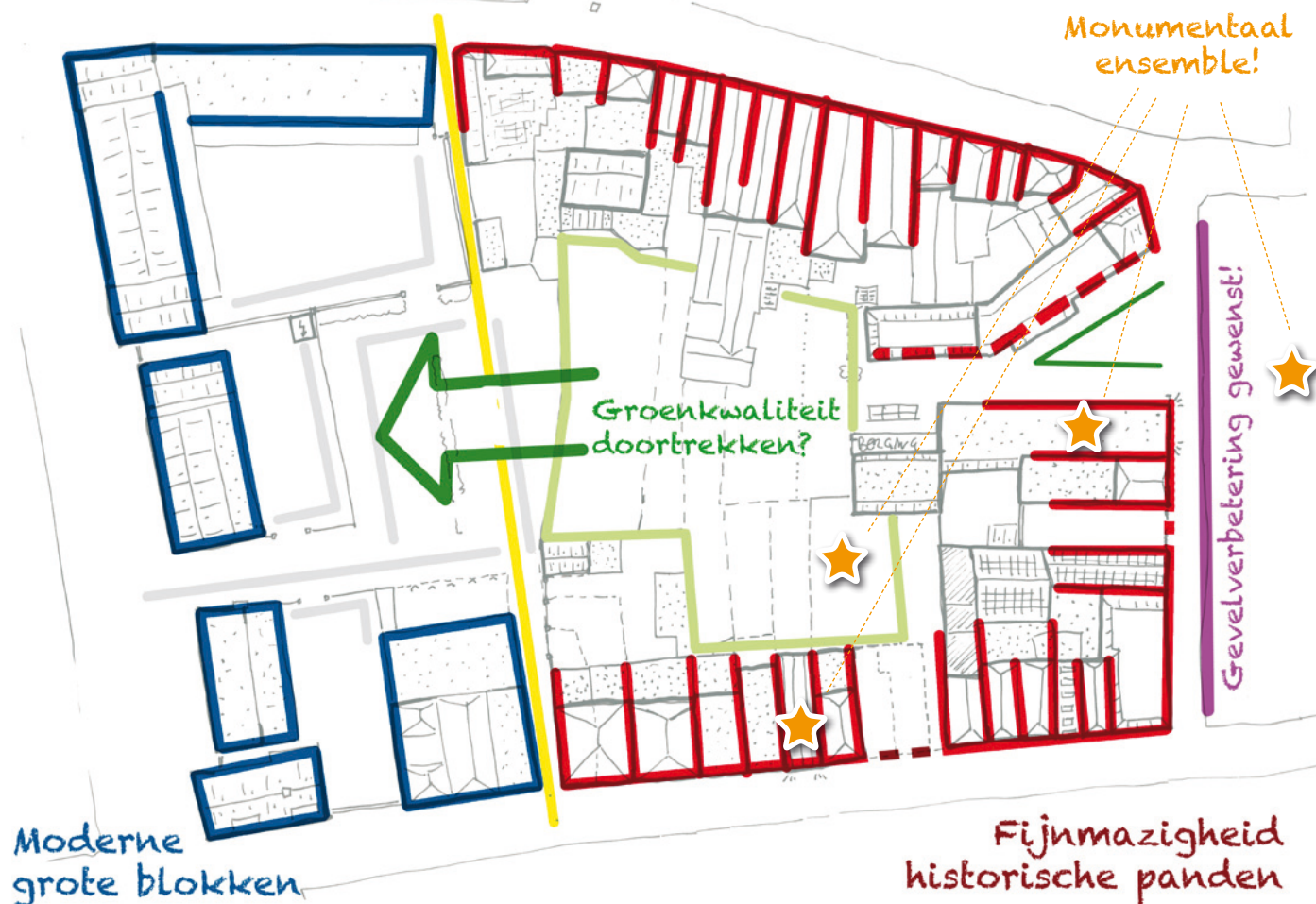
Niet alleen in functie, maar ook in vorm kent het stadsblok verschillende gezichten. Aan de westzijde, bij de Kornputsingel, staan grote en relatief moderne gebouwen, terwijl aan de oostzijde de aantrekkelijke historische pandenstructuur nog aanwezig is. Mede dankzij een actieve historische vereniging is de authentieke uitstraling een belangrijke kwaliteit van vestingstad Steenwijk.

Historische binnenstad met vele verhalen

In en om de Steenwijker binnenstad zijn vele karakteristieke panden en verhalen te vinden. Echt bijzonder is de aanwezigheid van het Spijkervet-ensemble van woonhuis, stallen en koetshuis. Met de kenmerkende paardenkoppen aan de gevel zijn dit waardevolle blikvangers in het stadsblok. Helaas is de voormalige tuin, gelegen tussen de stallen en het koetshuis, in onbruik geraakt.

Een ander aandachtspunt is de uitstraling van (de panden aan) de Kalverstraat. Zeker met het oog op de museumplannen, waarbij het monumentale pand van de Spijkervetstallen een bijzondere publieksfunctie krijgt, is hier een kwaliteitsimpuls noodzake-

Tweedeling stadsblok: groot en stenig aan de westzijde, groen en knus aan de oostzijde



lijk. Vanuit de aantrekkelijkheid voor bezoekers en vanuit de lokale woon-/leefkwaliteit (gevoel van veiligheid) wordt er reeds gewerkt aan het upgraden van de uitstraling van deze 'achterstraat'. Tot op heden blijkt structurele verbetering van het straat-/gevelbeeld echter lastig vanwege de vele praktische bezwaren en beperkte ontwikkelruimte (o.a. vanwege ondiepe panden aan de Markt, een versnipperde eigendomssituatie en historische/monumentale waarden).

Andere maat en schaal westzijde

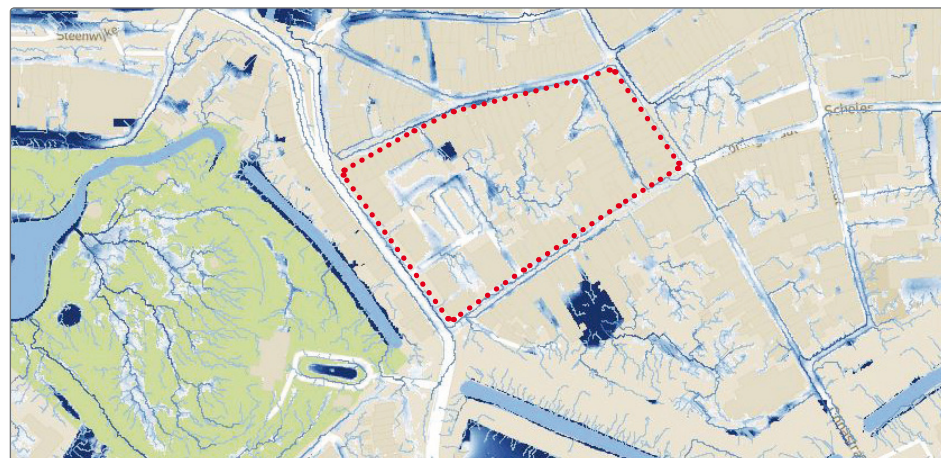
Een ander aandachtspunt in de ruimtelijke kwaliteit van het stadsblok ligt aan de westzijde. Hier is het stadsblok aanmerkelijk grootschaliger en moderner van opzet en uitstraling. De fijnmazige historische verkaveling is hier opengebroken ten gunste van een meer rationele verkaveling met enkele grotere kantoor- en appartementsgebouwen.

De aaneenschakeling van publieke en private parkeerterreinen maakt dat het gebied leeg en stenig oogt; een groot contrast met de beslotenheid van de groene binnenruimte daarnaast. Met name vanuit klimaatadaptatie (o.a. tegengaan wateroverlast en aanpak hittestress) is enige vergroening en/of ontstening hier gewenst.

Groenkwaliteit waardevol, maar verscholen

In het hart van het stadsblok ligt een belangrijke, maar enigszins verborgen kwaliteit: de groene binnenwereld. Dit gebied kent enkele grote bomen en is opgedeeld in een aantal privétuinen, waarvan de meeste vrij smal en diep zijn. Op enkele plekken (met name in de hoeken) is de tuin door de jaren heen geleidelijk dichtgeslibt met magazijnen, bergingen, schuren en afdakjes, maar over het algemeen is de binnenruimte vrij van bebouwing. In sommige tuinen hebben bewoners echt hun eigen groene paradijsje gecreëerd.

Indicatie wateroverlast bij extreme regenval (70 mm.) in binnenstad Steenwijk (situatie 2019)



Indicatie gevoelstemperatuur en beschutting door bomen in de binnenstad (situatie 2019)



2.3 Wensen en behoeften stakeholders

Los van de ruimtelijk-functionele uitdagingen op binnenstadsniveau spelen er binnen het stadsblok ook op kavelniveau concrete vragen of langgekoesterde wensen. Tijdens een gespreksronde zijn deze particuliere behoeften door DTNP in beeld gebracht, zodat eventuele koppelkansen verzilverd kunnen worden.

Behoefte aan duidelijkheid en gezamenlijkheid

De betrokkenen in het stadsblok hebben ieder een heel ander uitgangspunt, en dus een andere kijk op de toekomstige ontwikkelingen. Dit varieert van “we komen net kijken” tot “we hebben genoeg meegemaakt” en van “ik zou het zo laten” tot “het zijn maar stenen”.

Feit is dat ook zonder deze visie er op korte termijn in meer of mindere mate ontwikkelingen zullen plaatsvinden in het stadsblok; er is bij bepaalde partijen een grote urgentie tot verandering. Het gebied krijgt echter een veel grotere kwaliteitsimpuls wanneer er heldere kaders zijn voor gewenste ontwikkelingen en wanneer partijen samen optrekken in de planvorming en/of de uitvoering. Eigenaren en bewoners vragen hier ook om, zodat er geen tijd en moeite verkwist wordt.

Gemeente actief betrokken als eigenaar en aanjager

De gemeente Steenwijkerland heeft in deze een dubbelrol, omdat het als eigenaar van de Spijkervetstallen en de aangrenzende tuin ook een direct belang heeft bij een gezamenlijke planvorming en ontwikkeling in het gebied. Ongeacht of, en op welke wijze, de gemeentelijke museumplannen gerealiseerd worden (raadsbesluit hierover wordt later dit jaar verwacht), blijft het nut van de gebiedsvisie hetzelfde: doel is om zowel te kaderen als te inspireren. Het vinden van gezamenlijke oplossingen, zodat praktische belemmeringen (bijv. tijdens de bouw) niet voor een vroegtijdig einde van mooie plannen zorgen, staat voorop.

Grote diversiteit aan wensen en mogelijkheden

Hieronder een overzicht van enkele concrete plannen/wensen, die momenteel spelen in het stadsblok:

- Op 31 maart 2021 woedde er een felle brand in de Gasthuisstraat, waarbij enkele panden verloren gingen en een aantal andere zwaar beschadigd raakten. Deze ingrijpende gebeurtenis heeft gezorgd voor de nodige zorgen bij de betreffende eigenaren. Hoe nu verder? Bouwen we de panden weer op zoals ze waren, of doen we het anders?

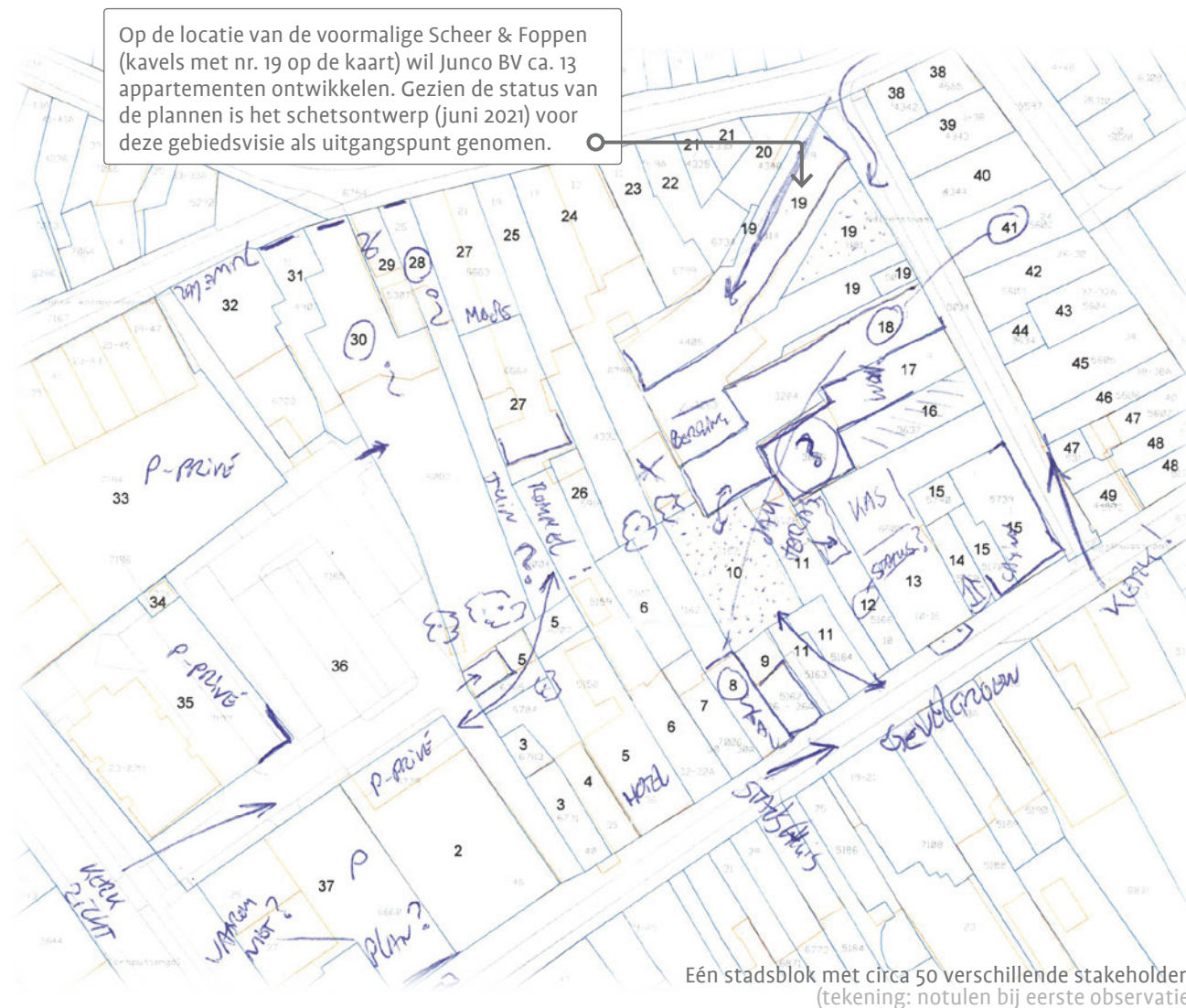


Gasthuisstraat: gat vullen en functieverandering stimuleren



Winkelstraat: leegstand tegengaan en verdiepingen ontsluiten

- Enkele ondernemers, die tevens eigenaar en/of bewoner van hun winkelpand zijn, beraden zich op toekomstige investeringen. Ook hier verschillen de uitgangspunten onderling sterk: waar de één bezig is met de waarde van het vastgoed (bijvoorbeeld als pensioenvoorziening) is de ander bezig om de bedrijfsvoering te optimaliseren (o.a. in uitstraling of logistieke bereikbaarheid). Voor de meeste ondernemers in het gebied geldt dat er wel een globale investeringsbehoefte is, maar vaak is deze nog niet zo concreet of urgent dat er al plannen klaarliggen waar direct actie op kan worden ondernomen.
- Dit geldt ook specifiek voor enkele pandeigenaren die te maken hebben met leegstand in de winkelstraat. Op basis van de informatie die DTNP heeft verkregen, is de conclusie dat hier op korte termijn geen grote veranderingen te verwachten zijn. Het ontbreekt aan bereidheid en/of financiële slagkracht om te komen tot een vastgoedinvestering die de verhuurbaarheid van het pand weer zou kunnen vergroten.
- Een aantal bewoners in het stadsblok ondervindt hinder van het (al dan niet geoorloofde) gedrag van horeca- en overig binnenstadspubliek. Met name door ervaringen uit het verleden zijn er zorgen over de veiligheid en leefbaarheid in het gebied.



2.4 Uitgangspunten voor de visie

In het stadsblok aan de westzijde van de Steenwijkse binnenstad liggen een heleboel kansen en uitdagingen. De wensen, ideeën en behoeften van de betrokken partijen verschillen echter nog sterk. Om de speelruimte voor de gebiedsvisie helder af te bakenen zijn na alle analyses en gesprekken een aantal uitgangspunten gedefinieerd.

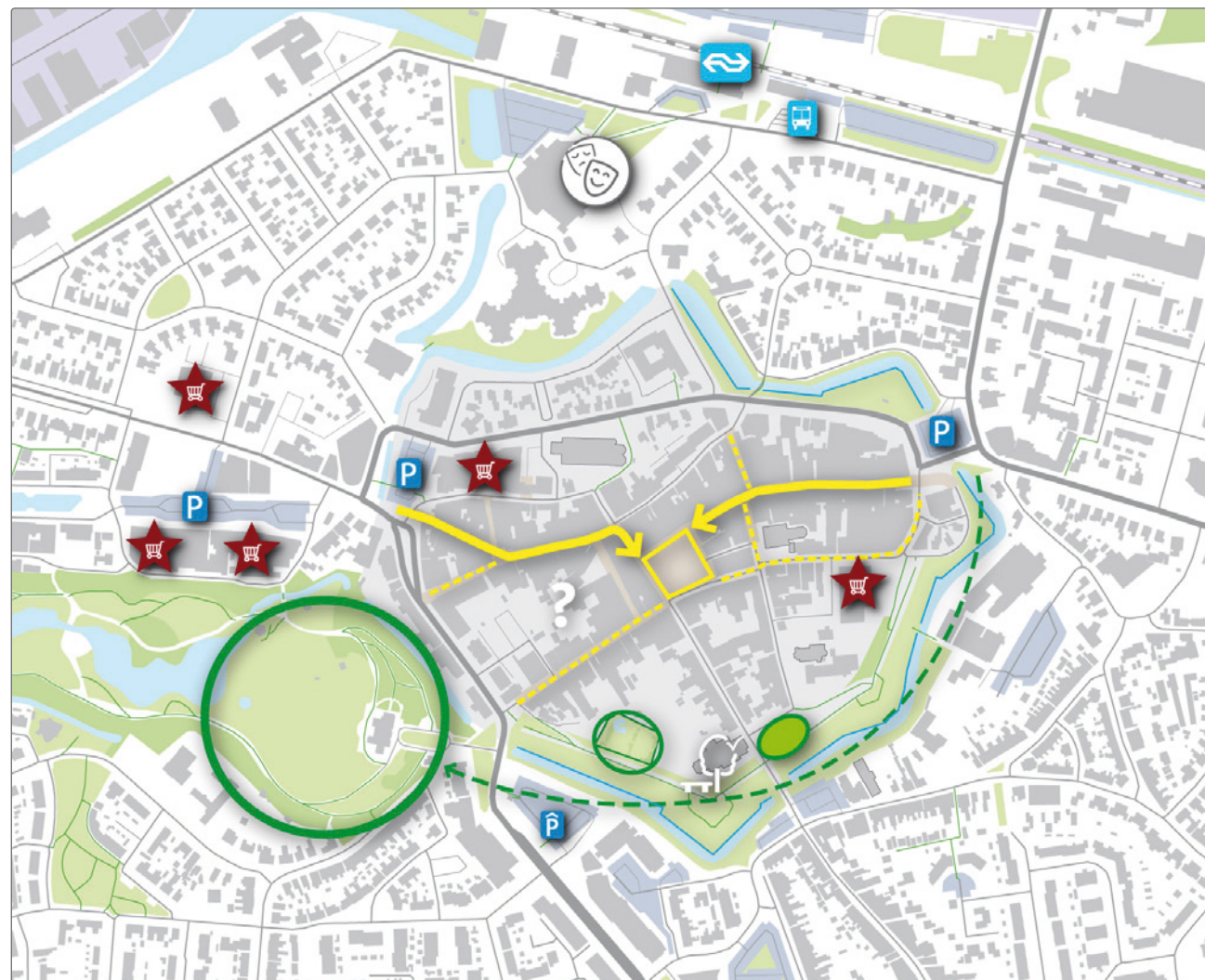
Creëren van publieke route geen doel op zich

Het “ontsluiten en verbinden van het binnenterrein” was op voorhand een van de doelstellingen die de gemeente Steenwijkerland aan de adviseurs van DTNP heeft meegegeven voor de gebiedsvisie. Op basis van de (hiervoor gepresenteerde) analyse en de uitgebreide gespreksronde met betrokkenen uit het gebied is het inzicht ontstaan dat het creëren van een publieke route door het stadsblok geen doel op zich is.

Uitgangspunt voor de gebiedsvisie is om de beschikbare ruimte in het stadsblok zo duurzaam^a mogelijk in te vullen. Het al dan niet ontsluiten, of zelfs verbinden van het binnenterrein, kan daar aan bijdragen, maar dat hoeft dus niet.

^a Rekening houdend met het feit dat energiebronnen, voedsel, grondstoffen e.d. niet oneindig voorhanden zijn.
(bron: Genootschap Onze Taal)

Het stadsblok in de context van de vestingstad



Ondersteuning voor bestaand binnenstadsprogramma

Daarbij komt dat er in Steenwijk al diverse hoogwaardige publieke groenruimten beschikbaar zijn. Het park van Villa Rams Woerthe en het groene lint langs de vestingwal (met o.a. het Terraplein en stadstuin Nettelbosch) bevinden zich op loopafstand van het stadsblok. Ten overvloede eenzelfde aanbod creëren (en dus daarmee te concurreren) is niet alleen onnodig, maar zelfs ongewenst. Dit geldt zeker ook voor overige typen publieksfuncties (o.a. detailhandel of horeca) in de binnenstad.

Uitgangspunt voor de gebiedsvisie is dan ook om met het stadsblok complementair^a te zijn aan het reeds aanwezige publieksprogramma in de binnenstad.

Zorgvuldige omgang met bestaande waarden

Om te voldoen aan de twee voorgaande uitgangspunten is het van belang dat ontwikkelingen in het stadsblok zo veel mogelijk uitgaan van de reeds aanwezige kernkwaliteiten in het gebied. De maat van de historische bebouwing, de groenkwaliteiten in het binnengebied en (vanzelfsprekend) de aanwezige monumenten zijn het behouden waard. Het uitgangspunt is om, waar

mogelijk, behoud of versterking van historische kenmerken én groenkwaliteiten voorop te stellen.

Toch zal het soms onvermijdelijk zijn dat een oud pand of individuele boom plaats moet maken in de gebiedsontwikkeling. Wanneer de betrokken partijen, met de gebiedsvisie in de hand, gezamenlijk een toekomstbestendige invulling voor het gebied voor ogen houden, zal kwaliteitswinst van het geheel echter altijd voorrang krijgen boven het individuele belang.

Eén gebiedsvisie, maar niet één oplossing

Dit alles maakt dat er geen 'one size fits all'-oplossing is voor het stadsblok. De winkelstraat aan de noordzijde van het blok (Woldpromenade) vraagt namelijk om andere interventies dan de recreatieve loop-/fietsverbinding tussen Markt en Villa Rams Woerthe aan de zuidzijde (Gasthuisstraat). Zo kent ook de oostzijde van het blok een andere maat en schaal dan de westzijde, de binnenzijde een andere functie dan de buitenzijde, etc.

Uitgangspunt voor de gebiedsvisie is om voldoende helderheid én flexibiliteit mee te geven, zodat de verschillende kwaliteiten van dit veelzijdige stadsblok behouden blijven en, waar mogelijk, versterkt worden.



Bestaande kwaliteiten (waar mogelijk) uitgangspunt voor de toekomst



Maar soms zijn keuzes noodzakelijk, in het algemeen belang

^a Aanvullend dan wel ondersteunend.

“Samen bereiken we meer” en “dit is de kans”

Tot slot is het belangrijk om aan het eind van dit analyse-hoofdstuk op te merken dat er, ondanks de onderlinge verschillen, binnen het stadsblok wel een duidelijke collectieve of coöperatieve grondhouding is waar te nemen.

Enerzijds is er, voorafgaand of tijdens het visietraject, bij diverse betrokkenen het besef ontstaan dat dit *dé kans* is om gezamenlijk iets van de grond te krijgen dat ieder van de partijen alleen nooit had kunnen of durven dromen. Anderzijds is de fysieke opzet van en eigendomssituatie binnen het stadsblok dusdanig complex, dat partijen ook *letterlijk* niet om elkaar heen kunnen. Het bereiken van gezamenlijke meerwaarde (bovenop het individuele belang) is tot slot een cruciaal uitgangspunt voor de gebiedsvisie. Het geheel kan hier in alle opzichten meer worden dan de som der delen!

Niet alles kan

Tijdens de individuele gespreksronde en de publieke terugkoppelmomenten is ook duidelijk geworden dat sommige wensen of behoeften onverenigbaar zijn met bovenstaande uitgangspunten. Hierbij is telkens de keuze gemaakt om het algemeen belang (zowel op

binnenstads- als blokniveau) voorop te stellen ten opzichte van het individueel belang.

Concreet betekent dit bijvoorbeeld dat er geen ruimte is om de auto-ontsluiting aan de binnenzijde van het stadsblok uit te breiden. Een extra achterom voor personenauto's of bedrijfswagens staat haaks op de hiervoor geformuleerde uitgangspunten. Ook een plan voor woningbouwontwikkeling (met drielaags appartementen op het binnenterrein) is vanwege de mismatch in schaal niet gehonoreerd.

Dit betekent voor sommigen wellicht een hard oordeel, maar in het intensieve ruimtegebruik van de historische binnenstad kan nu eenmaal niet alles doorgang vinden. De visie richt zich op het bieden van een passend vastgoedperspectief aan alle zijden van het gebied, met als doel het stadsblok, en daarmee de binnenstad, een toekomstbestendige kwaliteit te geven.



Gebiedsvisie



3.1 Een groene lappendeken

Het antwoord op bestaande knelpunten en toekomstige uitdagingen in het stadsblok ligt op dit moment nog verscholen achter schuttingen, muurtjes, hekken en gevels. De groene binnenwereld van het stadsblok is een waardevolle kwaliteit. Door dit te versterken werkt het als hefboom om ook het vastgoed (weer) goed te benutten.

Visie: de tuin als vertrekpunt

In de toekomstvisie staat de groenkwaliteit centraal:

“De tuinen van Steenwijk vormen een lappendeken van groene verblijfs- en ontmoetingsplekken voor (en door) gebruikers en gasten van het stadsblok”

Hiermee worden niet alleen de belangrijkste kwaliteiten van het gebied behouden en, waar mogelijk, versterkt; het zorgt er ook voor dat er nieuw perspectief ontstaat om de ontwikkelingen en uitdagingen in het gebied op een passende wijze aan te pakken. Het zijn immers de tuinen die de meeste partijen in het gebied (letterlijk) aan elkaar binden. Investeringsen hier dragen bij aan de woon-/leefkwaliteit van eenieder in het stadsblok.

De Steenwijkse vestingstad en haar tuinen (Blaeu 1649)



© The Hebrew University of Jerusalem & The Jewish National & University Library

Puzzelen aan de lappendeken

Op de historische kaart van de vestingstad is goed te zien welke kwaliteit verscholen ligt achter de historische straatwanden: een lappendeken van grote en kleine tuinen; dan weer functioneel ingericht als moestuin of boomgaard, dan weer primair als sier- of pronktuin voor de welvarende burgers in de stad.

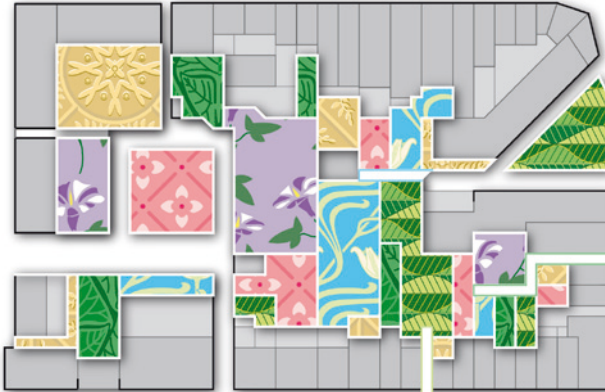
De lappendeken staat in deze symbool voor de (potentiële) veelzijdigheid van de groenruimte, maar ook voor de ontwikkelstrategie die we met deze gebiedsvisie inzetten: stuk voor stuk kunnen delen van deze 'deken' vervangen worden door grotere of kleinere lappen of lapjes. Het is maar net hoe het past of hoe het uitkomt.



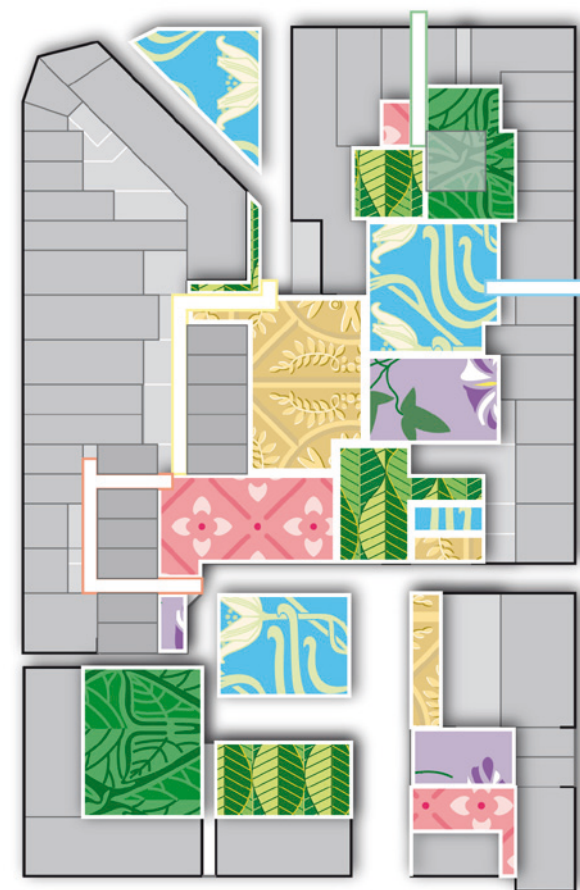
Het doel is ook niet per sé om een hele nieuwe deken te maken; alleen daar waar nodig worden ontwikkelingen op gang gebracht om het stadsblok, en daarmee de binnenstad, op te lappen. Met name op locaties waar de waardevolle groene binnenruimte nu niet of suboptimaal benut wordt, is een (vastgoed)ontwikkeling extra gewenst. Door samen met de naast- en achtergelegen puzzelstukken te zoeken, kunnen de voorliggende uitdagingen pragmatisch, maar toch met de nodige ambitie, worden opgepakt.

Overtollige (onrendabele) meters beter benut

De huidige urgentie om op bepaalde plekken tot ontwikkeling te komen, biedt bovendien een unieke kans om de dichtbebouwde delen van het stadsblok



weer open te breken. Net als in veel andere historische binnensteden is het groene hart van het stadsblok na verloop van tijd dichtgeslibd met schuurtjes, magazijnen, aan- of uitbouwen, bergingen en garages. Door



weer licht en lucht in het blok te brengen wordt de woonkwaliteit verbeterd, wordt klimaatverandering gemitigeerd en krijgt de natuur (o.a. de biodiversiteit in de stad) weer een kans.

Centraal staat de overtuiging dat de schaarse ruimte in de binnenstad beter benut kan (en moet) worden. Daarbij behoort bijvoorbeeld ook het toevoegen van nieuwe (passende tuin)huizen aan de binnenzijde van het blok tot de mogelijkheden. Dit klinkt wellicht tegenstrijdig, maar met de komst van nieuwe bewoners wordt enerzijds de tuin weer beter gebruikt, terwijl het anderzijds ook (financiële) ruimte biedt om gaten in de stad te dichten of het gebruik van bestaande (winkel- of verdiepings)meters weer bij de tijd te brengen.

Voor en door gebruikers van het stadsblok

De 'lappendeken' biedt daarbij niet alleen flexibiliteit in omvang van de ontwikkelingen (stukje meer of minder), het laat ook ruimte voor fasering van de ontwikkelingen (eerst dit stuk, dan pas dat). Hiermee komt de regie ook nadrukkelijker bij de betrokkenen in het gebied te liggen: ieder kan op zijn of haar manier, naar eigen inzicht en op het eigen tempo, bijdragen aan de transformatie van het stadsblok.

Enerzijds betekent dit een bepaalde vrijheid (er worden geen veranderingen van bovenaf opgelegd), maar anderzijds brengt het ook een bepaalde verantwoordelijkheid met zich mee: ontwikkelingen zullen niet uit zichzelf van de grond komen. In de komende paragrafen geven we enkele voorbeelden ter inspiratie en benoemen we kaders waaraan getoetst en richtlijnen waarnaar gestreefd wordt.

Op basis van deze denkbare/gewenste tuintypen en de bijbehorende ontwikkelingsmogelijkheden (met zowel een groen- als een vastgoedcomponent), zullen de partijen uit het gebied zelf, maar het liefst gezamenlijk,

aan de slag moeten met hun deel van het stadsblok. De vastgoedeigenaren met de grootste urgentie tot veranderingen (de eerdergenoemde 'kopgroep') zijn reeds op deze manier met elkaar in gesprek.

Het samenwerken met de (achter)buren is daarbij niet alleen rendabeler of praktischer; het is ook prettiger voor alle betrokkenen. Hoewel het planvormingstraject wellicht iets trager of complexer wordt, leidt het wel tot een beter eindresultaat, in zowel fysieke als sociale zin. Het met elkaar zoeken naar de beste uitkomst en aanpak, en samen het avontuur aangaan, brengt de mensen in het blok nader tot elkaar.



3.2 De tuinen van Steenwijk

Hoewel de precieze samenstelling van de uiteindelijke ‘lappendeken’ dus niet vaststaat, is wel te zeggen uit welke onderdelen deze kan worden opgebouwd. Zoals gezegd kan niet alles in dit stadsblok. Daarom brengen we in deze paragraaf de verschillende tuin-typen voor u in beeld.

Geen tuin hetzelfde

In deze selectie en afbakening van de mogelijke (en wenselijke) tuintypen is telkens de vraag gesteld: hoe kan ‘de tuin’ een antwoord bieden op de ruimtelijke, economische en/of sociale vraagstukken die spelen in het stadsblok? En: in hoeverre zijn betrokkenen nu en in de toekomst in staat om hierbij de regie te nemen, en te houden?

Op basis van deze criteria en de voorliggende ambities en uitgangspunten komen we achtereenvolgens tot de volgende typologieën:

- De gedeelde buurttuin;
- De eigen achtertuin;
- Nieuwe tuin-huizen;
- De (semi)commerciële tuin.

De gedeelde buurttuin

Wonen in een (historische) binnenstad betekent veelal dat er per huishouden maar een klein woonoppervlak en een beperkte buitenruimte beschikbaar is. Hierdoor kan niet iedereen die dat misschien wel zou willen een passende woning vinden binnen de vesting. Daarnaast geldt voor degenen die wel neerstrijken in de stad (met name senioren, starters en andere eenpersoonshuishoudens), dat zij erg op zichzelf zijn aangewezen^a.

Door toekomstige vastgoed(her)ontwikkelingen in het stadsblok te concentreren rond, of te ontsluiten via een gedeelde tuin, kunnen meer mensen genieten van een gezonde, groene buitenruimte én (indien gewenst) elkaars gezelschap. Op diverse locaties in het land is de afgelopen jaren ervaring opgedaan met dergelijke, al dan niet in gezamenlijk opdrachtgeverschap gerealiseerde, hedendaagse (stads)hofjes.

Dit tuintype is breed toepasbaar binnen het stadsblok. Afhankelijk van de maat, ontsluiting én de wensen van bewoners kan de (moes)tuin geheel privé blijven voor aanwonenden, of toch een deel van de dag worden opengesteld (bijv. voor overige buurtbewoners).

^a CBS: bijna 1 op de 10 Nederlanders voelde zich sterk eenzaam (maart 2020)



Foto: Rufus de Vries
(Inbo.com, Geworteld Wonen)

In collectief-particulier opdrachtgeverschap kozen toekomstige bewoners in Rijswijk voor een gezamenlijke moestuin



Beeld: stichting Knarrenhof

Bewoners van de Aahof in Zwolle aan het werk in de gezamenlijke tuin van hun ‘meergeneratiehofje’

De eigen achtertuin

Ondanks de sociale meerwaarde van een gedeelde tuin zullen er in de toekomst ook nog gewone (privé-) achtertuinen deel uitmaken van de groene lappendeken aan de binnenzijde van het stadsblok. Met het oog op de actuele woonvraag^a blijft juist de binnenstad dit type tuin belangrijk om (met name) jonge gezinnen aan de stad te binden; in de eigen achtertuin hoeft je bijvoorbeeld als ouder minder zorgen te maken over de veiligheid van spelende kinderen. Een privétuin kan bovendien eenvoudig geschakeld worden met een gedeelde tuin, waardoor er meer interactie ontstaat. Vanuit duurzaamheidsperspectief (klimaatadaptatie/ biodiversiteit) is overigens het terugdringen van verharding wel een aandachtspunt in privétuinen.

a Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026



Je eigen groene oase in de binnenstad (Nijmegen-oost)



Nieuwe tuin-huizen

Aan de noordzijde van het bouwblok ligt een driedubbele uitdaging om het winkelvastgoed courant te houden, bovenverdiepingen anders te ontsluiten en de tuinen beter te benutten. Aan de zijde van de winkelstraat ligt dan ook ruimte om een afwijkende tuin- en woningtypologie toe te voegen: die van het 'tuin-huis'.

In de doorsnede hierboven en op de volgende pagina is het verschil duidelijk te zien: door aan de achterzijde van de winkelstraat een extra woning te creëren, met een galerij die op de eerste verdieping toegang biedt tot de boven- en de tuinwoningen, worden zowel tuin als winkelpand weer beter gebruikt (en dus waardevol-

ler). In sommige gevallen kan dit model bovendien gekoppeld worden aan het verkleinen van de winkelunit of het winkelmagazijn.

Daarmee is de koppelkans compleet: minder winkelmeters, meer (beter ontsloten) woningen en een beter gebruik van de groene binnenruimte. Idealiter wordt hier de tuin gedeeld, zodat bijvoorbeeld ook de bewoners van de bovenwoningen beschikking hebben over een (semi-private) buitenruimte. Door middel van enkele lage heggetjes of een achterpad kan er een privézone worden aangebracht als buffer tussen de tuinwoningen en de gedeelde tuin.

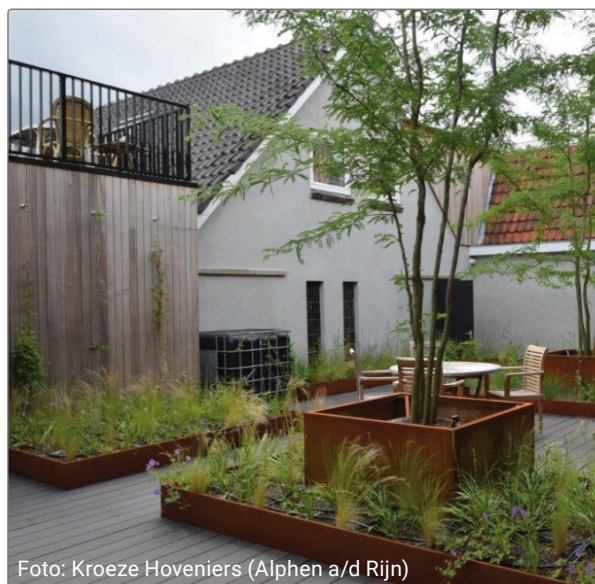
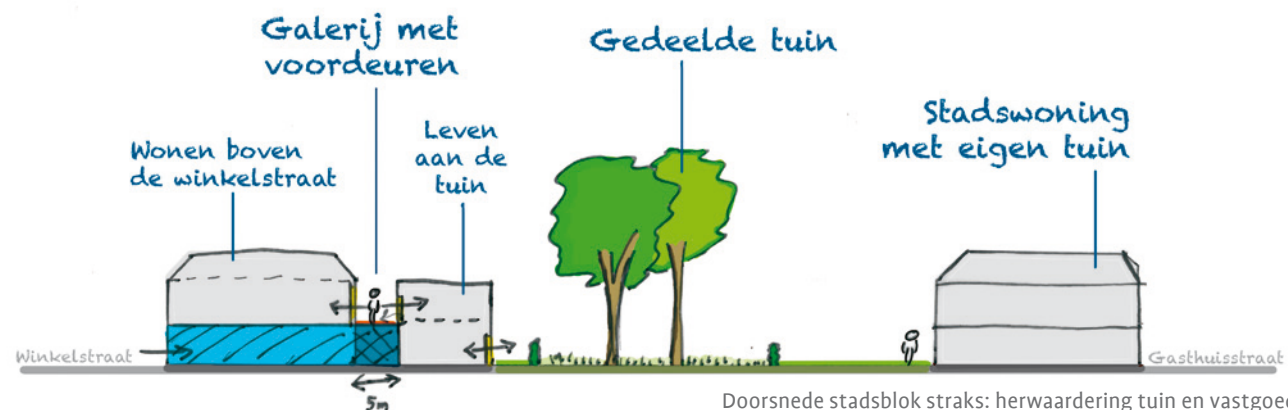
Het ontwikkelmodel met de tuin-huizen is aan de Woldpromenade in principe op ieder kavel toepasbaar, mits er een galerijopgang of een achterpad gerealiseerd kan worden. Dit kan in theorie zowel via de voor- als achterzijde, afhankelijk van de schaal en fasering van de ontwikkeling. Een achterpad heeft hierbij de voorkeur; idealiter blijven in de Woldpromenade zo veel mogelijk deuren open voor het publiek^a.

De Korte Woldpromenade fungeert overigens niet als primaire publieksroute en kent dus een ander ruimtegebruik; hier is in de toekomst behoud (en vergroenen) van het huidige woon-/werkmilieu passend.

^a Het opofferen van enkele winkelmeters voor een gedeelde woningtoegang (bijv. één voordeur met toegang tot meerdere woningen via de galerij) kan incidenteel wel overwogen worden.

‘Parkeertuin’ handhaven, waar mogelijk vergroenen

Aan de westzijde van het stadsblok ligt een kans om de huidige parkeerterreinen te laten doorgroeien tot een samenhangende (groenere) parkeertuin. Vanuit klimaatbestendigheid en gebruikswaarde voor appartementsbewoners is hier wat te winnen. Voorwaarde is echter behoud van de huidige parkeerfunctie voor de bewoners en bezoekers (kortparkeren) van de stad.



Referentie gedeelde galerij, bovenop de winkel- of het magazijn



Referentie maat/schaal en uitstraling huizen aan tuinzijde

De (semi)commerciële tuin

Tot slot is er de optie om een deel van de lappendeken meer publieke gebruikswaarde te geven, door deze bijvoorbeeld tijdens winkelopeningstijden commercieel uit te baten. Voorbeeld hiervan is de reeds bestaande theetuin achter 'Het Koetshuis' of de in de museumplannen geopperde beeldentuin. Ook openstelling van de tuin ter ondersteuning van een kleinschalig gastenverblijf (hoteltuin, B&B of zelfs stadscamping) of als showroom voor een retailer in outdoorproducten is denkbaar in het stadsblok.

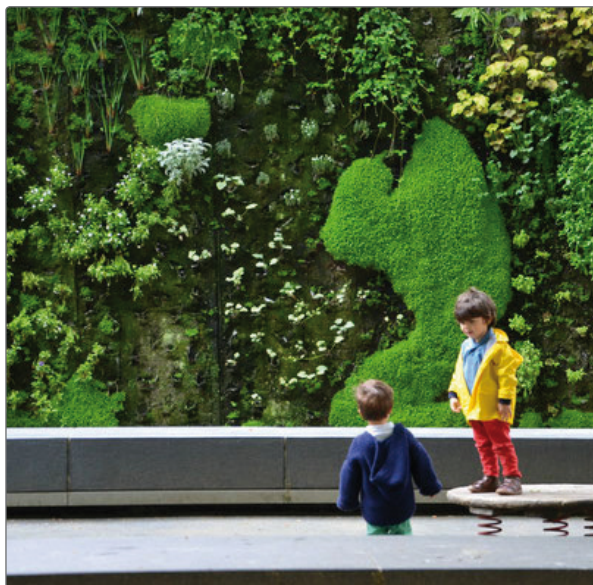
Tegelijkertijd is dit tuintype niet onbeperkt en op ieder 'lapje' toepasbaar; de woon-/leefkwaliteit van de bewoners in het stadsblok én de beschikbare marktruimte voor dergelijke (semi)commerciële voorzieningen, binnen dan wel buiten de vestingstad^a, moeten hierbij voor ogen worden gehouden.

NB: in het ontwikkelperspectief hierna is derhalve alleen de museumtuin (incl. theetuin) opgenomen als publieksvoorziening. Overige tuinen en tuinpaden zijn alle bedoeld als (al dan niet gedeeld) privéterrein.

^a Of andere, bijvoorbeeld vanuit economisch of toeristisch-recreatief beleid aangemerkte voorkeurslocaties voor detailhandel of horeca-/logiesfuncties.



Ruimte voor kleinschalige daghoreca (foto: Het Koetshuis)



Ruimte om te spelen



Ruimte om het verhaal van de vestingstad te laten zien



Ruimte voor (sociaal-maatschappelijk) buurtprogramma

3.3 Ontwikkelperspectief

Het oplappen van de verschillende onderdelen van het stadsblok kan op allerlei manieren en op verschillende momenten in gang worden gezet. Gezien de particuliere en gemeentelijke ontwikkelwens is het volgende ontwikkelperspectief (naar de huidige inzichten) het meest voor de hand liggend.

Fase 1: de boel in beweging!

De grootste urgentie tot actie zit bij de (pand)eigenaren van de braakliggende terreinen aan de zuidoostzijde van het stadsblok. Sinds de brand aan de Gasthuisstraat is er bijna anderhalf jaar verstreken. Op basis van de individuele gesprekken en de daaropvolgende bijeenkomsten met de 'kopgroep vastgoed' is er echter vertrouwen ontstaan dat er hier op relatief korte termijn gestart kan worden met de eerste fase van de gebiedsontwikkeling.

In de haalbaarheidsstudie is uitgegaan van circa 12 à 15 beneden-/bovenwoningen of stadsappartementen met voordeuren aan zowel de Gasthuis- als de Kalverstraat en met een gedeelde tuin aan de achterzijde. Bovendien is rekening gehouden met een toegang tot de museumtuin via een brede steeg. Daarnaast zou aan de Gasthuisstraat een nieuw entreegebouw voor het museum toegevoegd kunnen worden (ten koste van ca. één à twee woonunits).

Studieschetsen* voor fase 1 met buurttuin en museumtuin

Idee: entreegebouw museum aan Gasthuisstraat

Om de publieksontsluiting van de Spijkervetstallen te vereenvoudigen en het museum beter zichtbaar te maken, adviseert DTNP om aan de Gasthuisstraat een nieuw entreegebouw voor het museum te realiseren. De uitvoering hangt sterk samen met het uiteindelijke ambitieniveau voor het museum: hoe ruim moet de entree zijn? Alleen begane grond of ook ondersteunende ruimtes op de verdieping? Kiezen we voor een architectonisch opvallend gebouw als blikvanger, of juist niet? Hoe groot zal de beeldentuin worden?

Optie: behoud plantenkas als buurtschuur in 'hoek Gaal'?

Idealiter delen de nieuwe stadswoningen (bijv. starters- of seniorenappartementen) de royale binnentuin. Alternatief is om enkele grondgebonden eensgezinswoningen (deels) een eigen achtertuin te geven, maar wel met een achterom via een collectieve 'buurtschuur'. Hierbij zou zelfs de bestaande plantenkas hergebruikt kunnen worden als beschutte ontmoetingsplek voor aanwonenden; een mooi aandenken aan de bloemenzaak die hier gevestigd was.

* Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend



Vervolfase(n): tuin-huizen inpassen

Voor de tweede (en evt. derde) fase van het ontwikkelperspectief verleggen we de blik naar de winkelstraat. Hier is de ontwikkelbehoefte op dit moment minder urgent dan aan de Gasthuisstraat. Desalniettemin zien we hier een grote potentie om samen met betrokkenen de gebiedsvisie een passend vervolg te geven:

- Aan de oostzijde kunnen enkele van de kavels ontsloten worden via een achterpad, in lijn met de woningbouwontwikkeling aan de Kalverstraat. De tuin is voor gemeenschappelijk gebruik, voor de bewoners van de boven- en de tuinwoningen.
- Aan de westzijde is de historische bebouwing minder diep dan aan de oostzijde. De galerij en de tuinwoningen kunnen hier dan ook dichter op de hoofdbebouwing gesitueerd worden. Ontsluiting is eenvoudig te realiseren vanaf het parkeerterrein aan de Kornputsingel.

Deze ontwerpstudie is met name bedoeld om te laten zien dat de gebiedsvisie een zekere mate van flexibiliteit kent. Zo zou bijvoorbeeld de geel gemarkeerde kavel aan kunnen sluiten bij zowel de ontwikkelingen aan de oost- als aan de westzijde; of bij geen van beide. Niet de woningbouwontwikkeling, maar de toekomstbestendigheid van de winkelstraat staat hier immers voorop!

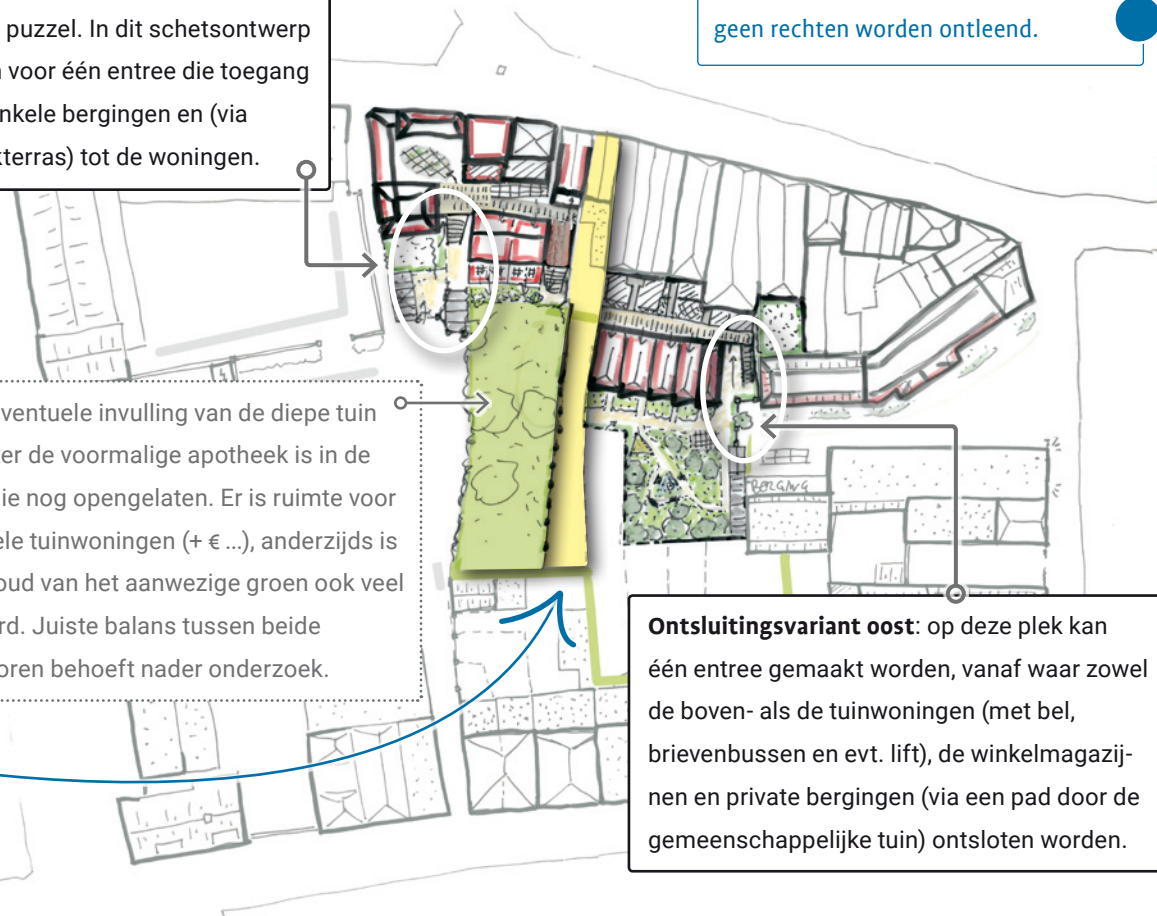
Indicatie ontwikkelrichting (na fase 1): tuin-huizen achter winkelstraat?

Ontsluitingsvariant west: de verschillende dieptes van de panden en de kavels leidt hier tot een interessante ruimtelijke puzzel. In dit schetsontwerp is gekozen voor één entree die toegang geeft tot enkele bergingen en (via galerij/dakterras) tot de woningen.

De eventuele invulling van de diepe tuin achter de voormalige apotheek is in de studie nog opengelaten. Er is ruimte voor enkele tuinwoningen (+ € ...), anderzijds is behoud van het aanwezige groen ook veel waard. Juiste balans tussen beide factoren behoeft nader onderzoek.

LET OP: het hier getoonde schetsplan is primair bedoeld ter inspiratie voor betrokkenen; vervolgoverleg met of tussen de partijen moet nog plaatsvinden; aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend.

Ontsluitingsvariant oost: op deze plek kan één entree gemaakt worden, vanaf waar zowel de boven- als de tuinwoningen (met bel, brievenbussen en evt. lift), de winkelmagazijnen en private bergingen (via een pad door de gemeenschappelijke tuin) ontsloten worden.



Overige ontwikkelingen ook welkom (PM)

Er zijn diverse partijen in het stadsblok die tot op heden niet betrokken zijn bij de gebiedsvisie en die, voor zover bekend, geen concrete ontwikkelplannen hebben. Toch maken ook deze locaties vroeg of laat onderdeel uit van dit ontwikkelperspectief; vanuit het motto 'zien investeren, doet investeren' is de verwachting dat er vroeg of laat ook in de overige delen van het plangebied een nieuwe wind gaat waaien. Een overzicht:

1. Aan de zuidzijde van de tuin achter de voormalige apotheek ligt in theorie een kans om diverse kavels op termijn (en afhankelijk van toekomstige functie) anders ontsluiten. Afhankelijk van de bereidheid en mogelijkheden van de betrokken eigenaren kan hier via een nieuw achterpad enkele extra tuinen worden verbonden (waar nu geen 'achterom' is);
2. Wat betreft duurzaam ruimtegebruik ligt er een kans in de zuidwesthoek van het plangebied om ook hier een gat in de straatwand te dichten; wonen of werken, met voordeur aan de Gasthuisstraat en tuin aan het parkeerterrein ligt hier voor de hand;
3. Tot slot (last, but not least) vormt deze gebiedsvisie een uitnodiging aan eigenaren in de Kalverstraat om ook hier samen een toekomstbestendige (meer duurzame) invulling te geven aan het stadsblok.

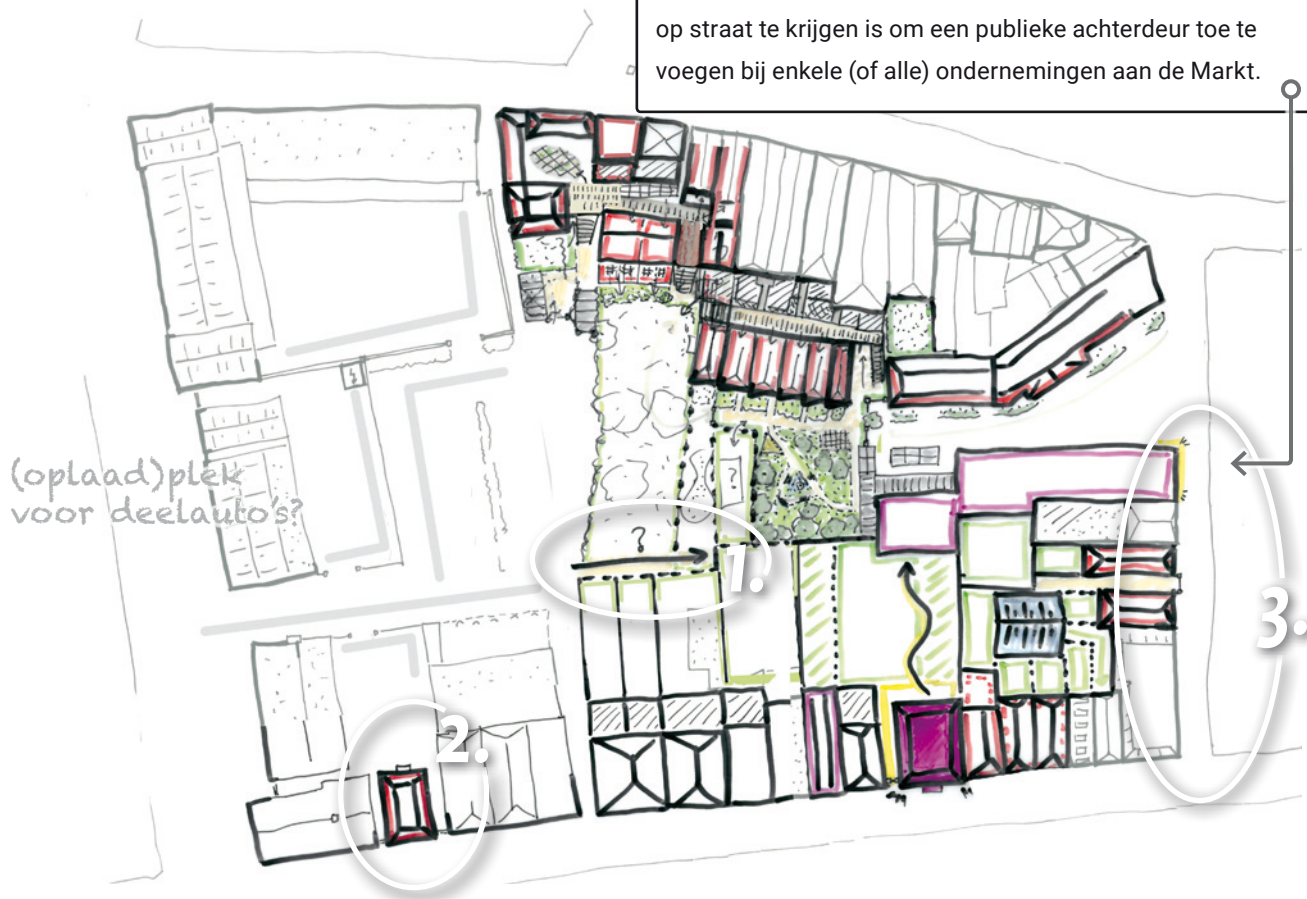
Gebiedsvisie als uitnodiging aan overige partijen: drie mogelijke vervolgstappen in ontwikkelperspectief

Gevelgroen in Korte Woldpromenade?

(oplaad)plek voor deelauto's?

Kalverstraat: van achterstraat naar prachtstraat

Evenals aan de Woldpromenade geldt hier dat diverse bovenverdiepingen niet of suboptimaal benut worden. Deze zouden bijvoorbeeld verbouwd kunnen worden naar startersappartementen (studio) of flexibele werkplekken (verhuur overleg ruimten). Een andere optie om meer leven op straat te krijgen is om een publieke achterdeur toe te voegen bij enkele (of alle) ondernemingen aan de Markt.



3.4 Stedenbouwkundige richtlijnen

Tot slot bieden we enkele kaders en richtlijnen, als opzet voor een (nog uit te werken) stedenbouwkundig plan. Deze set aan regels biedt stakeholders houvast bij de verdere planvorming in het stadsblok.

Programmatische kaders

- Aan de Woldpromenade staan op de begane grond zo veel mogelijk deuren open voor het publiek; wonen en werken is hier in de basis niet toegestaan. Woningopgangen kunnen worden gerealiseerd als onderdeel van de winkelpui (passend in historisch gevelbeeld) of door (incidenteel) een winkelpand vrij te maken als appartementsentree.
- Aan de Gasthuisstraat en Kalverstraat zijn zowel publieksfuncties als wonen en werken mogelijk (in lijn met het huidige bestemmingsplan); afbouw van detailhandelsmeters is hier het streven.
- Bij woningbouwontwikkelingen dient te worden aangesloten bij de lokale woonbehoefte^a. Ter indicatie kan worden uitgegaan van een minimale en maximale omvang van resp. ca. 50-100 m² woonoppervlak.

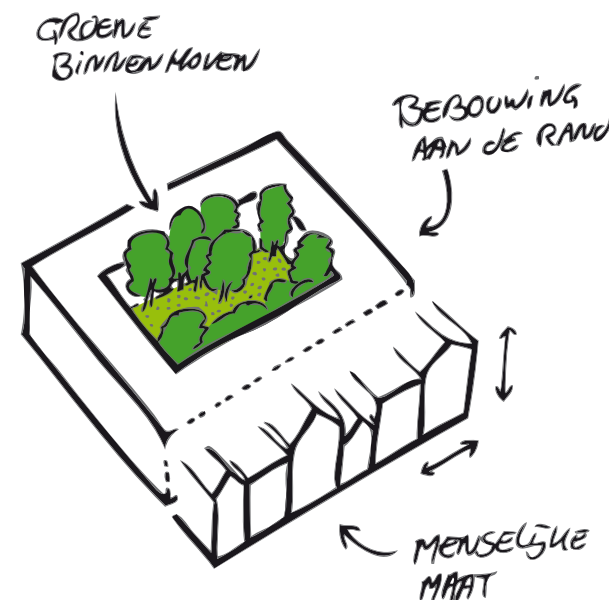
^a Zie ook Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026. Gezien de nabijheid van voorzieningen verdienen (grondgebonden) woningen voor starters of ouderen, bijvoorbeeld in een wat meer beschutte woonvorm (hofje), in het bijzonder de aandacht.

Ruimtelijke richtlijnen

Om de groenruimte te beschermen en delen van het bouwblok verder open te breken geldt de regel dat na iedere ontwikkeling van het betreffende plangebied^b minimaal 45% onbebouwd moet zijn. Daartegenover staat dat de bouwmassa's van hoofd- en bijgebouwen wel iets verruimd worden ten opzichte van nu:

- Het hoofdgebouw ligt altijd aan de buitenzijde van het blok en wordt ontsloten vanaf de straatzijde. De diepte verschilt per zijde van het blok; ter indicatie kan een maximum diepte van circa 16 meter uit de rooilijn worden aangehouden. Met name aan de Gasthuisstraat is dit ruimer dan nu.
- Nok en goothoogten dienen *aan de straatzijde* passend te zijn binnen het historische straatbeeld (max. tweelaags met kap). Echter, naar achteren^c toe kan de kapvorm worden losgelaten, zodat er meer woonoppervlak ontstaat op de bovenste bouwlaag (dus max. drielaags *aan de tuinzijde*).
- Bijgebouwen, waaronder eventuele tuin-huizen, zijn per definitie ondergeschikt aan de hoofdbouw (max. tweelaags). Deze woningen mogen worden ontsloten via de tuinzijde (achterpad) en staan bij voorkeur (optisch) los van de hoofdbouw.

^b Deze regel geldt dus niet per kavel, maar per ontwikkelvlak. Het exacte percentage (on)bebouwd is nog nader te bepalen (+/- 5%)
^c Ter indicatie: ca. 3 meter uit de rooilijn (n.t.b.)



Tot slot



De tuinen van Steenwijk vormen een lappendeken van groene verblijfs- en ontmoetingsplekken voor (en door) gebruikers en gasten van het stadsblok.

Eenvoudig maar veelzijdig

Bovenstaande stelling voelt wellicht als een open deur, voor degenen die bekend zijn met het stadsblok. Wanneer je in een van de tuinen op het gemak aan een kop thee of koffie zit, kan je het je eigenlijk niet anders voorstellen; een groene oase van rust midden in de historische vestingstad. Daar is toch geen visie voor nodig?

Toch is het heel belangrijk om dit uitgangspunt wel expliciet met elkaar vast te stellen. Binnen de huidige dynamiek (krapte op de woningmarkt + beschikbare binnenstedelijke ontwikkelruimte) bestaat namelijk het risico dat de kernkwaliteiten van het gebied verloren gaat in een ontwikkeldrang/-dwang op basis van economische (grond-) waarde. Spelregels zijn nodig, om dit proces in goede banen te leiden.

Alleen ben je sneller, maar samen kom je verder

Deze stelling is dan ook vooral bedoeld om te laten zien welke (meer-)waarde het gebied heeft, in de breedste zin van het woord. Deze gebiedsvisie is geen blauwdruk, die in zijn volledigheid gerealiseerd moet worden. Het is veel meer een oproep, aan alle betrokken partijen, om de handen ineen te slaan en de ruimte in de stad een zo duurzaam mogelijke invulling te geven.

Het is tijd om de ongebruikte verdiepingen en de dichtgebouwde tuinen weer beter te benutten, maar dan wel vanuit het gezamenlijk belang en een gezamenlijk streven naar een fraaie, authentieke, sfeervolle en vooral leefbare binnenstad. Aan de slag!





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