



Binnenstadsvisie Deventer

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

Opdrachtgever: Stichting Deventer Binnenstadsmanagement (SDBM)

Contactpersoon: De heer P. Brouwer

Projectteam DTNP: De heer D. J. Droogh

De heer T. Wissink

Projectnummer: 1953.0318

Datum: 5-11-2018

Binnenstadsvisie Deventer

·dtnp·

Inhoudsopgave

1	Wat is de opgave?	1
1.1	Aanleiding	2
1.2	Trends	3
1.3	Kwaliteit Deventer	6
1.4	Opgave Deventer	7
2	Analyse	9
2.1	Ligging en profiel	10
2.2	Aanbodontwikkeling en -structuur	12
2.3	Bezoekers	15
3	Ambities en keuzes	17
3.1	Ambitie langs drie sporen	18
3.2	Bundelen versus dwalen	25
4	Ruimtelijke visie	27
4.1	Binnenstadsvisie Deventer	29
4.2	Projecten	35
5	Bijlagen	42
Bijlage 1	Ontwikkeling horeca	43
Bijlage 2	Indicatie marktruimte	44



1 Wat is de opgave?

1.1 Aanleiding

De binnenstad van Deventer heeft van oudsher een sterke regiofunctie. Met een uitgebreid winkel-, horeca- en evenementenaanbod in een aantrekkelijke historische ambiance heeft het centrum een eigen positie verworven in het krachtenveld van de centra van Zwolle, Apeldoorn, Arnhem en Enschede.

De binnenstad telt ± 600 publieksgerichte functies (winkels, horeca, diensten, cultuur). Tussen en rondom de van oudsher drukke 'ruggengraat' van Lange en Korte Bisschopstraat (landelijke winkelketens), de Brink (horeca, markt, evenementen) en de relatief recente ontwikkeling van De Boreel (grote winkels, vermaak) is een groot dwaalmilieu gegroeid, met een variatie aan specialistische winkels, horeca, cultuur en ambachten. Deventer staat hiermee landelijk op de kaart als recreatieve dagbestemming.

Tegelijkertijd is er, net als in andere middelgrote centra, ook in de binnenstad van Deventer een afname in winkelbestedingen en winkelaanbod waar te nemen. Het uitgestrekte winkel- en dwaalircuit zorgt er daarnaast voor dat in sommige straten het aantal passanten voor de deur klein is. Dit is terug te zien in het verloop

van winkels, (verborgen) leegstand en het soms lage onderhoudsniveau van panden. De uitdaging is de bijzondere kwaliteiten van de binnenstad van Deventer te bewaken en doelgericht in te zetten, en zo actief in te spelen op een snel veranderende toekomst.

Doel

Doel is een helder, realistisch toekomstbeeld voor de binnenstad. De (functioneel-ruimtelijke) visie biedt het Binnenstadsmanagement (SDBM) en andere betrokkenen een kader voor uitvoeringsprojecten en een bouwsteen voor de gemeentelijke Omgevingsvisie.

Werkwijze

Deze visie is opgesteld in opdracht van SDBM, in nauwe samenwerking met een werkgroep bestaande uit vastgoedeigenaren, ondernemers en gemeente. Daarnaast zijn met ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente afzonderlijke bijeenkomsten gehouden waarin onze analyse en de voorliggende keuzes besproken zijn.

Leeswijzer

Het vervolg van hoofdstuk 1 schetst de opgave voor de binnenstad van Deventer. Hoofdstuk 2 en 3 geven de analyse en voorgestelde ambitie voor de binnenstad. Dit leidt in hoofdstuk 4 tot de binnenstadvisie met uitwerkingsprojecten.



Uitgestrekt winkelgebied, kleine passantenstroom



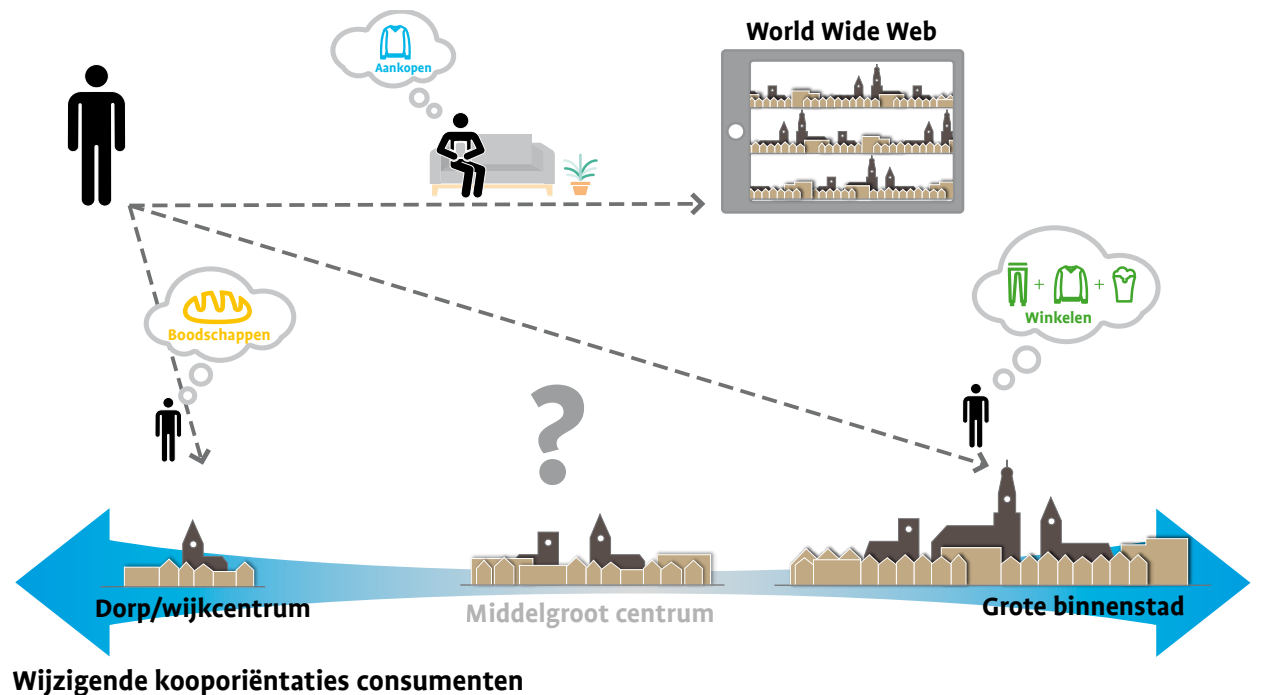
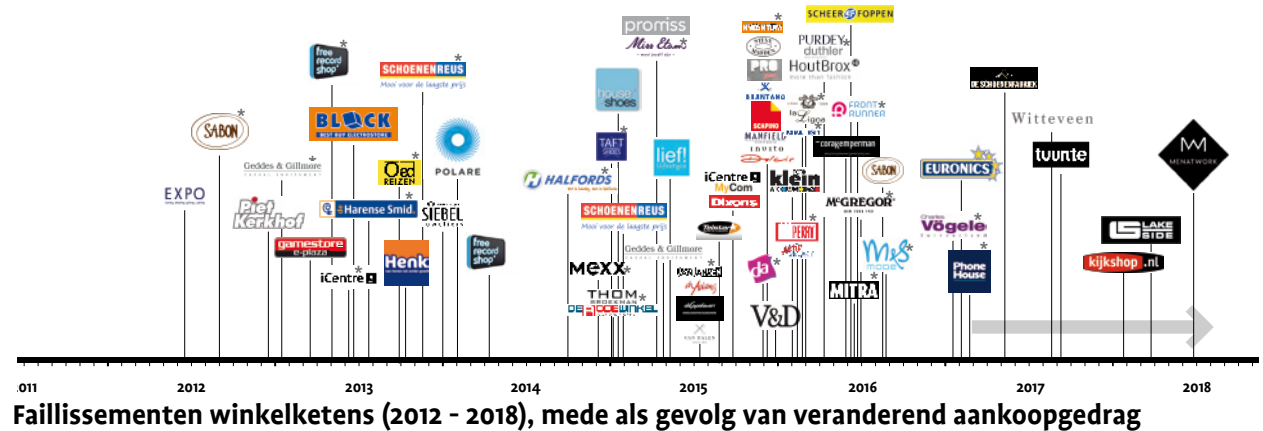
Kwaliteit benutten om in te spelen op verandering

1.2 Trends

Hoewel de consumptieve bestedingen in Nederland sinds 2014 groeien, blijven de bestedingen in (niet-dagelijkse) fysieke winkels zich negatief ontwikkelen. Voor de hedendaagse consument zijn online aanbieders een aantrekkelijk alternatief. In de non-food heeft online reeds een aanzienlijk marktaandeel. Voor food is dit nog beperkt, maar het groeit snel. De verschuiving van winkelbestedingen heeft zijn weerslag op de fysieke aankooplocaties, maar niet overal in dezelfde vorm of mate:

- Het in Nederland relatief nabije en vaak gemakkelijke dorps- of wijkcentrum blijft voorsnog aantrekkelijk voor de frequente benodigdheden.
- De grootste binnensteden (± top 20) zijn de plek voor het dagje uit, waar winkels een onderdeel van (kunnen) zijn. Fysiek niet-dagelijks winkelaanbod neemt ook hier af, vooral de horeca neemt toe.
- De middelgrote centra hebben relevantie verloren. Voor de lokale, snelle, boodschap, de doelgerichte aankoop en het echte shoppen is er een aantrekkelijk(er) alternatief. In de middelgrote centra vinden we de grootste leegstand en de grootste afname in niet-dagelijks winkelaanbod. De faillissementen van grote 'standaard' ketens

(middensegment) heeft de leegstand tot in de hoofdwinkelstraten van de centra gebracht.



Een nieuwe realiteit

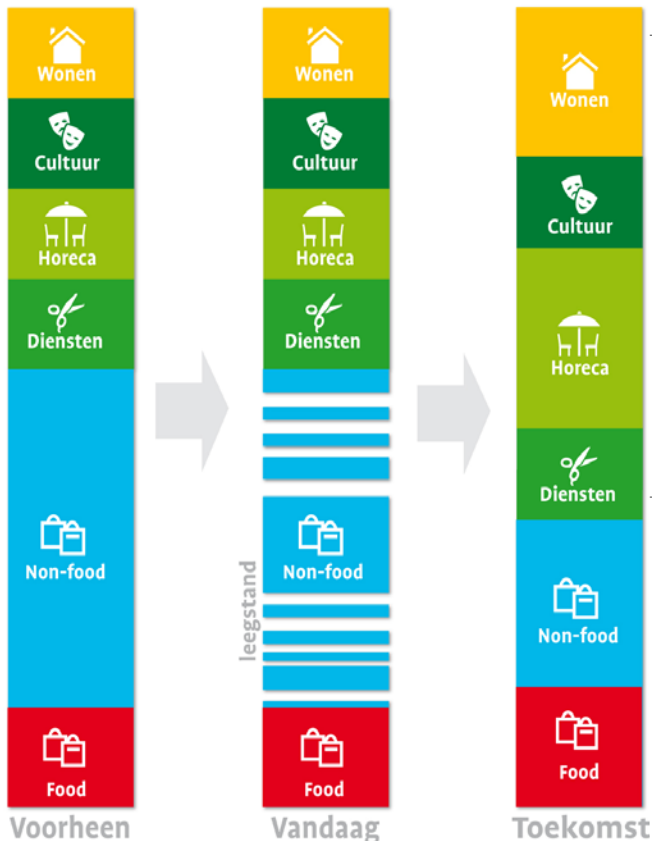
Online winkelen groeit door

Naast generieke producten (o.a. elektronica) worden steeds meer emotiegevoelige producten, zoals mode, online gekocht. Een toenemend aandeel consumenten bezoekt hierdoor minder vaak een fysieke winkel (Q&A, 2018). Diensten, zoals verzekeringen, zijn bijna alleen nog online te vinden. Aan het begin van dit decennium werd gesproken over de verzadiging van internet, maar tot op heden heeft de groei zich alleen nog maar versneld. Dat internet groeit en in belang toeneemt is een zekerheid.



Kritische locatiekeuze ketens

Met het oog op de winstgevendheid van een locatie spelen factoren zoals passantenaantallen, aanwezigheid van (steeds specifiekere) doelgroepen en exclusiviteit voor veel ketens een toenemende rol. Na elke huurtermijn wordt er opnieuw een strategische keuze gemaakt, wat leidt tot minder continuïteit in investeringen. Alleen de centra van grote steden bieden met deze kritische locatiekeuze voldoende perspectief.



Structurele leegstand

Door de scheefgroei van vraag en aanbod is veel structurele leegstand ontstaan, vooral in middelgrote centra. Voormalige winkelpanden op locaties uit de loop en uit het zicht worden niet meer ingevuld door winkels. Hier ligt een transformatieopgave. De gaten in de winkelstraat worden gevuld met horeca, persoonlijke verzorging of binnenstedelijk wonen. Dit zijn wel functies met een kleinere ruimtevraag dan de wegvallende (middensegment-)winkels.



Nieuw ondernemerschap

In lastige tijden voor de één ontstaan nieuwe kansen voor de ander. Ondernemers zien kansen voor nieuwe concepten in de binnenstad: food & gezondheid, ambacht, merkbeleving, lifestyle, duurzaamheid, conceptstores, showrooms etc. De fysieke locatie hoeft hierbij niet altijd direct de aankooplocatie te zijn.

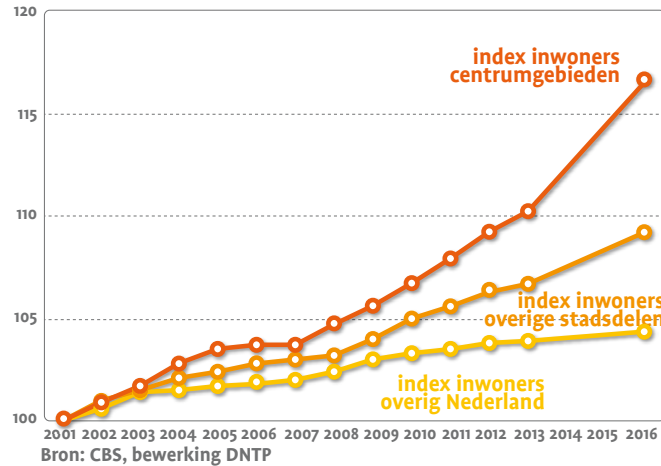


Nederlanders blijven boodschappen vooral in winkels doen. Het aanbod moet echter wel dichtbij en makkelijk zijn en voldoende keuze bieden. Het online aanbod neemt wel toe en o.a. maaltijdpakketten en droge waren worden steeds meer online gekocht. Aan de andere kant innoveren en specialiseren supermarkten om de klant te kunnen behouden.

Een nieuwe relevantie

De binnenstad als ontmoetingsplek

Een afname van de winkelfunctie betekent dat centra op andere wijze relevant worden. Zo wordt er meer geld aan eten en drinken buitenshuis (in de horeca) uitgegeven. Voorheen bleven de Nederlanders hierin ver achter op de rest van Europa (calvinistisch "Ons ben zünig"), maar nu komen er steeds meer restaurants en informele eettentjes. De snelle to-go-cultuur is in opkomst: koffie voor onderweg, gezonde yoghurtbarretjes, ambachtelijke hamburgers en grote foodhallen waar iedereen terecht kan. Met de hectische agenda van de moderne mens vinden steeds meer (spontane) ontmoetingen en afspraken buitenshuis plaats, in centra en horeca.



Steeds meer woningen in centrumgebieden

Zowel vanuit de jongere (double income no kids) als de oudere doelgroep (empty nesters) is er groeiende vraag naar woonruimte in de binnenstad. Zowel wonen boven winkels en woon&werk-constructies (inclusief begane grond) zijn in trek. Een toename van bewoners in het centrum betekent ook meer sociale controle, levendigheid en een groter lokaal draagvlak voor bepaalde winkelfuncties (supermarkten, stadsbouwmarkten, etc.).



De kracht van sociale media

Horecagelegenheden en musea kunnen sterk profiteren van sociale media. Een unieke plek in een hotel en een museumstuk of signatuurgerecht dat 'Instagrammable' is kan leiden tot een flinke toeloop nieuwe klanten. Uitgaan doen we minder in een kroeg of discotheek, maar steeds meer buiten. Door sociale media is een evenement of festival zo gepland. Elk weekend is er wel iets te doen in de stad: van foodtrucks tot pop-up markt.



Een dagje uit als beleving

Wanneer consumenten dan gaan winkelen, zoeken ze steeds meer een unieke beleving. Die kan worden geboden door heel veel aanbod, maar ook bijvoorbeeld door een aantrekkelijke omgeving en leuke horeca. Het winkelen is niet meer het hoofddoel; eruit zijn en een leuke tijd hebben is veel belangrijker. Winkelen wordt afgewisseld met bezoeken aan horeca, cultuur en leisure. Hierdoor is men bereid om daar verder voor te reizen.



1.3 Kwaliteit Deventer

Historische uitstraling

Dit jaar is het 1250 jaar geleden dat Deventer is gesticht. De historie van de Hanzestad is goed bewaard. Brink, Waag en Lebuiuskerk zijn al eeuwen beeldbepalend. Recente gebouwen zijn vaak, zeker de laatste jaren, met respect voor historie ingepast (stadhuis, Geert Groote Huis, bibliotheek, De Viking). Zowel in het rustige Bergkwartier met Bergkerk als in de meer publieksgerichte gebieden rondom de Brink en Bisschopstraten geniet de bezoeker van het rijke decor. Zelfs het Broederenplein (met gedateerd winkelvastgoed) heeft de Broederenkerk als historisch anker, en de grootschalige Boreel heeft de gerestaureerde Boreelkazerne.

Aanbod

Het aanbod aan publieke functies is met deze kwaliteit vergroeid. Naast regulier aanbod zijn er bijzondere ambachten, kunstgaleries en curiosa-/snuffelwinkels te vinden die er in het gemiddelde centrum niet zijn.

Imago

Het imago van de binnenstad van Deventer als historische parel is belangrijk voor de functie als recreatief bezoekdoel, maar zeker ook voor de mate waarin inwoners zich met de binnen-

stad identificeren, er trots op zijn en er willen zijn. De binnenstad is een gedroomde identiteitsdrager van het merk Deventer als “authentieke eigenwijze vernieuwende Hanzestad”, naar buiten én lokaal.

Recreatief bezoek

In 2017 zijn er 918.000 bezoekers van buiten de gemeente Deventer naar de binnenstad gekomen. Deze kwamen gemiddeld 2,6 keer per jaar. Het aantal bezoeken ligt daarmee op circa 2,3 miljoen*. Uitgaande van passantentellingen van Locatus in 2017 is dat circa 30% van de circa 7,8 miljoen bezoeken aan de binnenstad per jaar (indicatief, vergelijking verschillende bronnen). Evenementen als het Dickensfestijn, Deventer op Stelten en de Deventer Boekenmarkt, met samen 375.000 bezoekers, hebben hier een rol in.

Bewaken!

Leegstandsproblematiek zonder duidelijk perspectief resulteert in verloedering en ad-hoc-oplossingen van lage kwaliteit. Op termijn is historisch vastgoed zonder economische dragers moeilijk op voldoende niveau in stand te houden. Bij het wegvallen van (vooral winkel)functies dreigt dit proces ook afbreuk te doen aan de bijzondere kwaliteit die Deventer juist perspectiefrijker maakt dan veel andere middelgrote binnensteden.

* NBTC NIPO (2017), Toeristisch bezoek aan steden



Ontwikkeling De Viking



Grote diversiteit aan curiosa-winkeltjes



Uniek snuffelmilieu Walstraat



Antwoord nodig op afnemende winkelinfilling

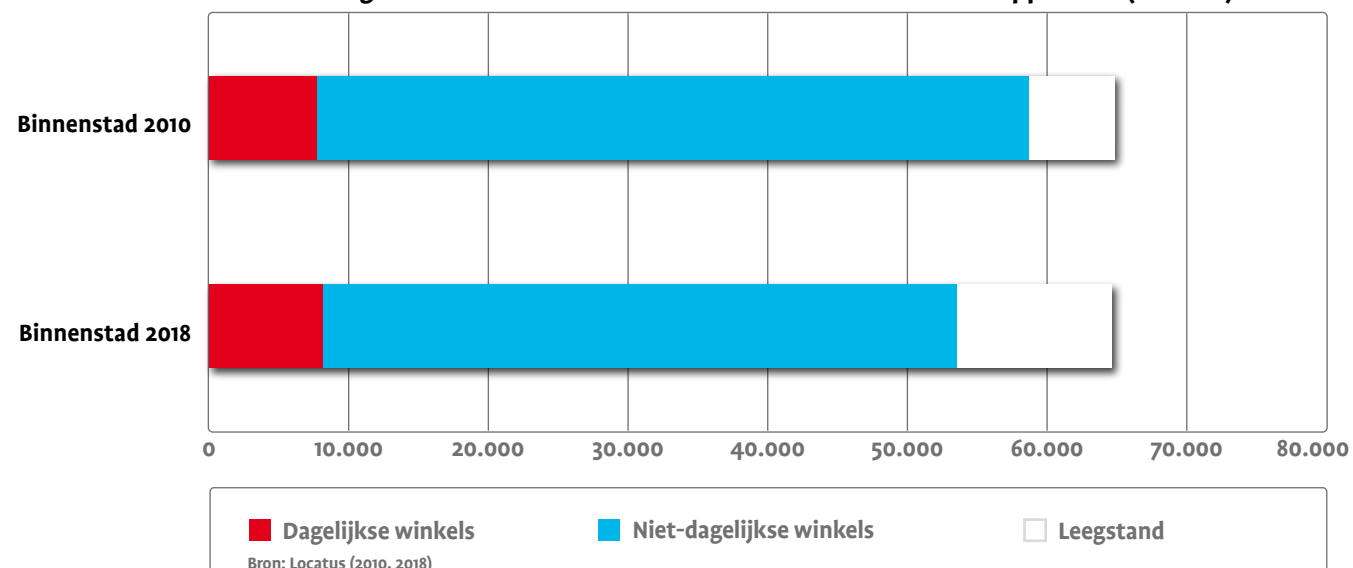
1.4 Opgave Deventer

Deventer is met circa 55.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo) te typeren als een middelgroot centrum. De echt grote binnensteden (die hun positie vooralsnog weten te behouden) hebben meer dan 75.000 m² wvo. De kwaliteiten van de binnenstad van Deventer (par. 1.3) doen de ontwikkelingen in het winkellandschap (par. 1.2) niet teniet. Ook in Deventer neemt het winkelaanbod in de binnenstad verder af en is er een (dreigend) leegstandsprobleem in het hele winkelgebied.

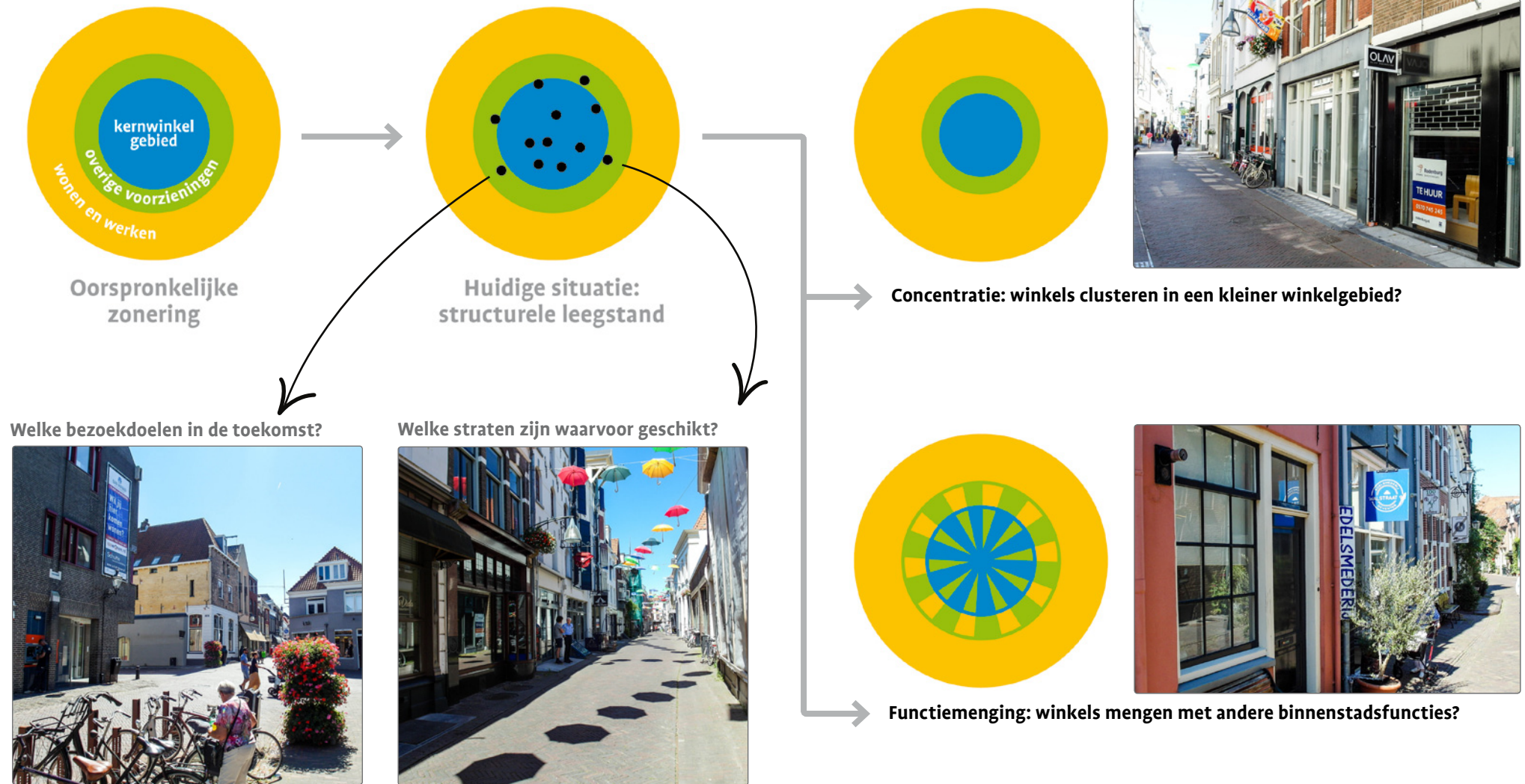
De kwaliteiten van de binnenstad bieden echter bovengemiddelde kansen om relevant te blijven als

(gewijzigd) bezoekdoel, waarmee kansen voor (nieuwe) publieksgerichte en overige functies ontstaan. De uitdaging is om los te komen van vanzelfsprekendheden uit het verleden en te komen tot (randvoorwaarden voor) nieuwe functies en transformatie van winkelvastgoed. Praktisch gezien betekent dit dat er keuzes gemaakt moeten worden over de positie van straten en pleinen. Voor de winkelfunctie is dit bijvoorbeeld de keuze tussen een kleiner winkelconcentratiegebied of meer menging met andere centrumfuncties. Afhankelijk van deze keuzes is vertaling mogelijk in voorwaardenscheppend beleid (o.a. bestemmingsplan) en uitvoeringsprojecten (o.a. openbare ruimte).

Ontwikkeling winkelaanbod binnenstad Deventer in winkelvloeroppervlak (m²wvo)



Een nieuwe keuze





2 Analyse

2.1 Ligging en profiel

De binnenstad heeft een onderscheidend aanbod ten opzichte van andere centra in Deventer (zie grafiek). Voor dagelijks en frequent benodigd winkelaanbod heeft de binnenstad een beperkt verzorgingsgebied: de IJssel (westzijde) en het bedrijventerrein (zuidzijde) perken dit in. In andere windstreken worden veel bestedingen afgevangen door de buurt- en (recent vernieuwde) wijkcentra. Veel frequent bezocht winkelaanbod is zelfs wél aanwezig in wijkcentra, maar niet (meer) in de binnenstad (Action, Blokker, discounters, grote AH etc.). Het vertrek van Zuivelhoeve van de Korte B naar Keizerslande sluit aan op dit beeld.

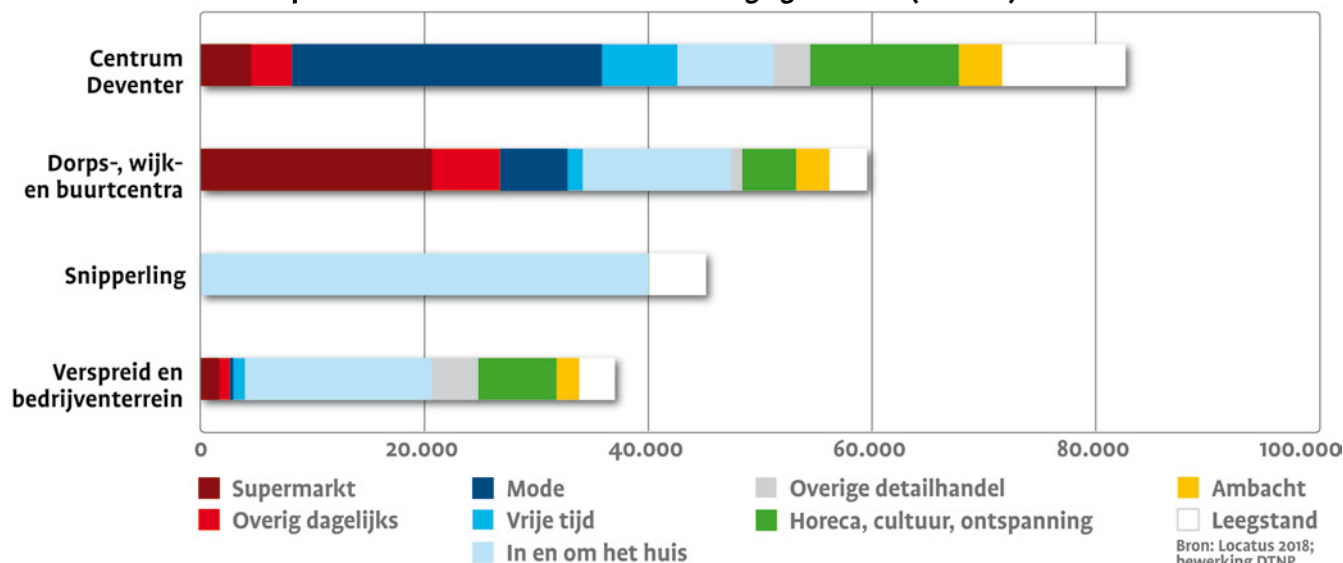
Van de recreatieve winkelbranches, mode en vrije tijd, is in de binnenstad juist veruit de grootste concentratie te vinden. Dit geldt ook voor horeca, met name de lunchrooms, cafés en restaurants. Enkele grotere horecaconcepten liggen echter buiten de binnenstad (Wereldrestaurant, Fooddock, De Zomertuin, Boode).

Het aanbod aan ambachten en diensten in de binnenstad is aanzienlijk: kappers, schoonheidssalons, reparatieservice, fitness, makelaars, uitzend- en reisbureaus, de hoofdbibliotheek, het gemeentehuis, de schouwburg, bioscoop etc. Voor een flink aantal voorzieningen is de binnenstad (nog altijd) het centrum van Deventer.

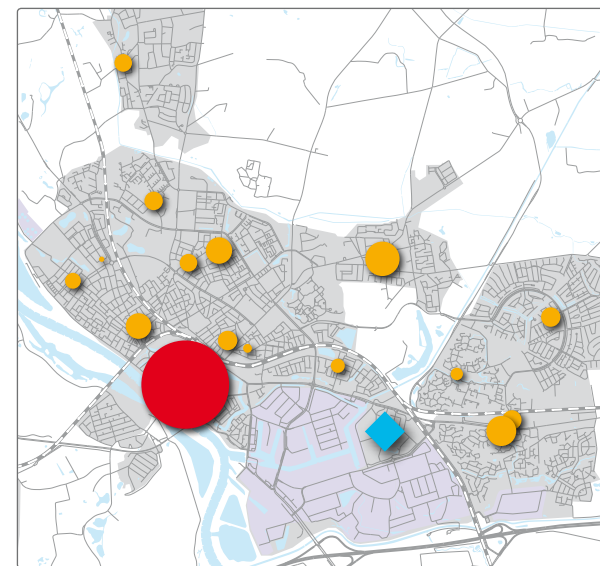
Regionaal: kleiner én even groot tegelijk

Het winkelvloeroppervlak (wvo) in de binnenstad is kleiner dan in de binnensteden van Apeldoorn en Zwolle (kaart bladzijde 11). De functie van Deventer als 'traditionele shopping'-bestemming is beperkt door het ontbreken van een bepaalde kritische massa aan grootwinkelbedrijf. Echter in aantal functies is het aanbod vergelijkbaar met eerder genoemde steden (grafieken blz. 11). Vooral het aanbod aan vrijetijdsfuncties (o.a. cultuur, horeca) is bovengemiddeld in Deventer. Ook is er veel kleinschalig en zelfstandig winkelaanbod: 67% van de winkels is geen onderdeel van een formule. Dat is, ook voor een historisch centrum, een erg hoog percentage.

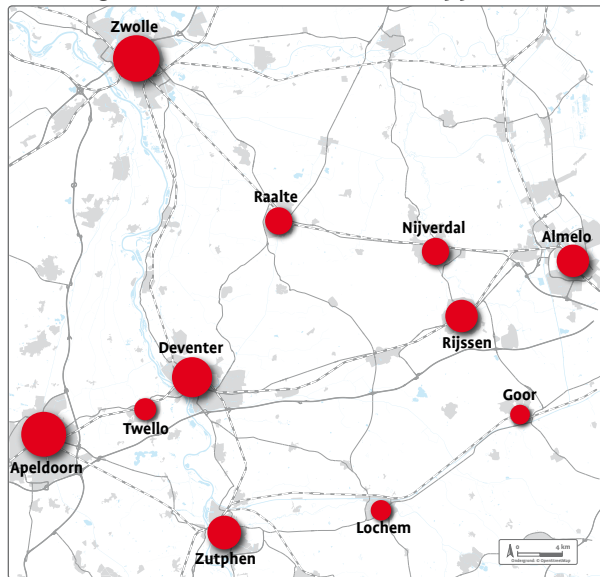
Aanbodprofiel binnenstad in relatie tot overige gemeente (m² wvo)



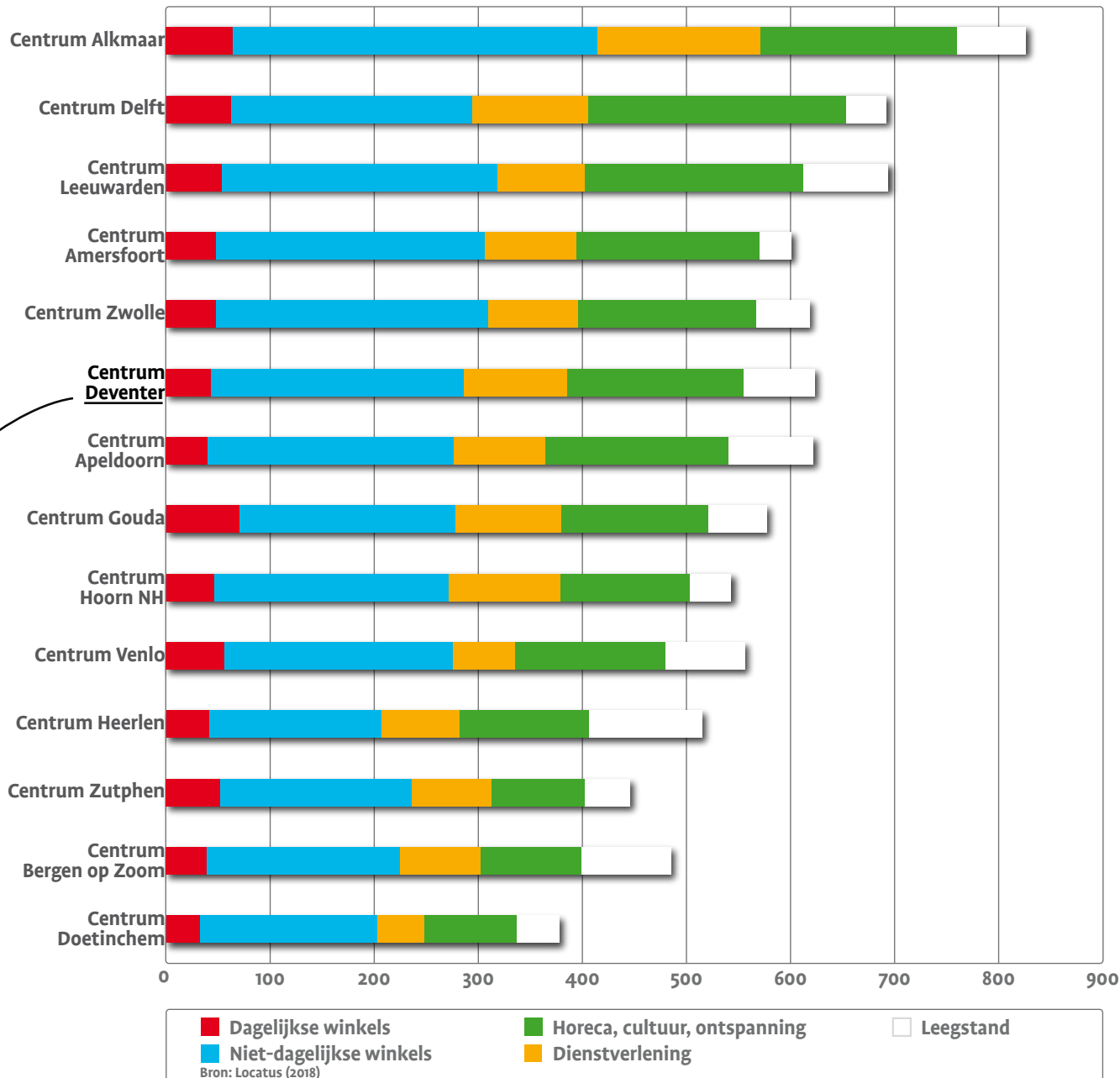
Centrumgebieden in de gemeente (excl. Bathmen)



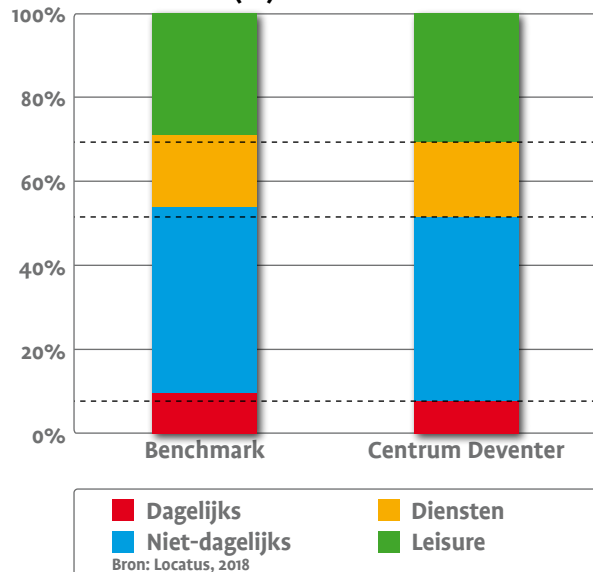
Centra geschaald naar winkelvloeroppervlak



Benchmark centra in verkooppunten (aantal publieke voordeuren) naar branche



Aandeel branches (%) Deventer en benchmark



2.2 Aanbodontwikkeling en -structuur

2015-2018 transitie in volle gang

Het aantal publieke functies in de binnenstad van Deventer groeit de laatste jaren, in de detailhandel was er echter sprake van krimp. Alleen tweedehandswinkels laten een groei zien, in alle andere winkelbranches nam het aanbod (in aantal) af. Horeca, diensten en ambachten groeiden daarentegen harder dan het aantal winkels afnam. De trendmatige transitie van binnensteden met vooral niet-dagelijks winkel-aanbod naar een meer gemengde functiemix is ook in Deventer volop in gang.

In de horeca groeit vooral het aantal lunchzaken en restaurants (bijlage 1), zoals ook landelijk het geval is (excl. winkels die ook eten of drinken aanbieden). Zelfs het aantal cafés in Deventer groeide licht (landelijk afname in deze sector).

Functioneel-ruimtelijke structuur

De Deventer binnenstad is in aantal vestigingen groot, maar heeft daarbij ook een groot voetgangers- en publiek gebied. Het functionele beeld (kaart blz. 13) is relatief klassiek; een grote 'monofunctionele' winkelkern (blauw) met daaromheen horeca, ambachten en diensten. Opvallend is de grootwinkellocatie De Boreel aan de rand van de binnenstad.

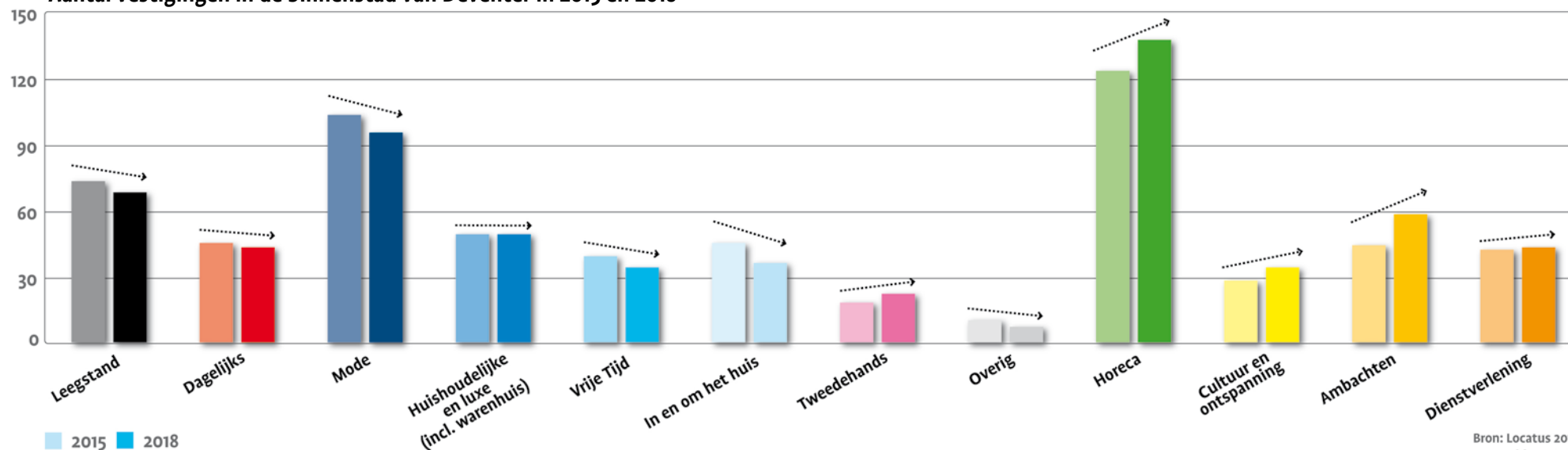
Horeca is sterk geconcentreerd rondom de Brink. Daarnaast is er een kleinere horecaconcentratie (nadruk restaurants) rond het Grote Kerkhof.

De meest in het oog springende leegstand is vooral geconcentreerd aan het Broederenplein, de zuidelijke Lange Bischofstraat en het begin van de Nieuwstraat. Er is echter ook aanzienlijke 'verborgen' leegstand, verhuuld met etalagevulling of tijdelijk gebruik met amper tot geen echte detailhandelsactiviteit.

Aanbodprofielen deelgebieden

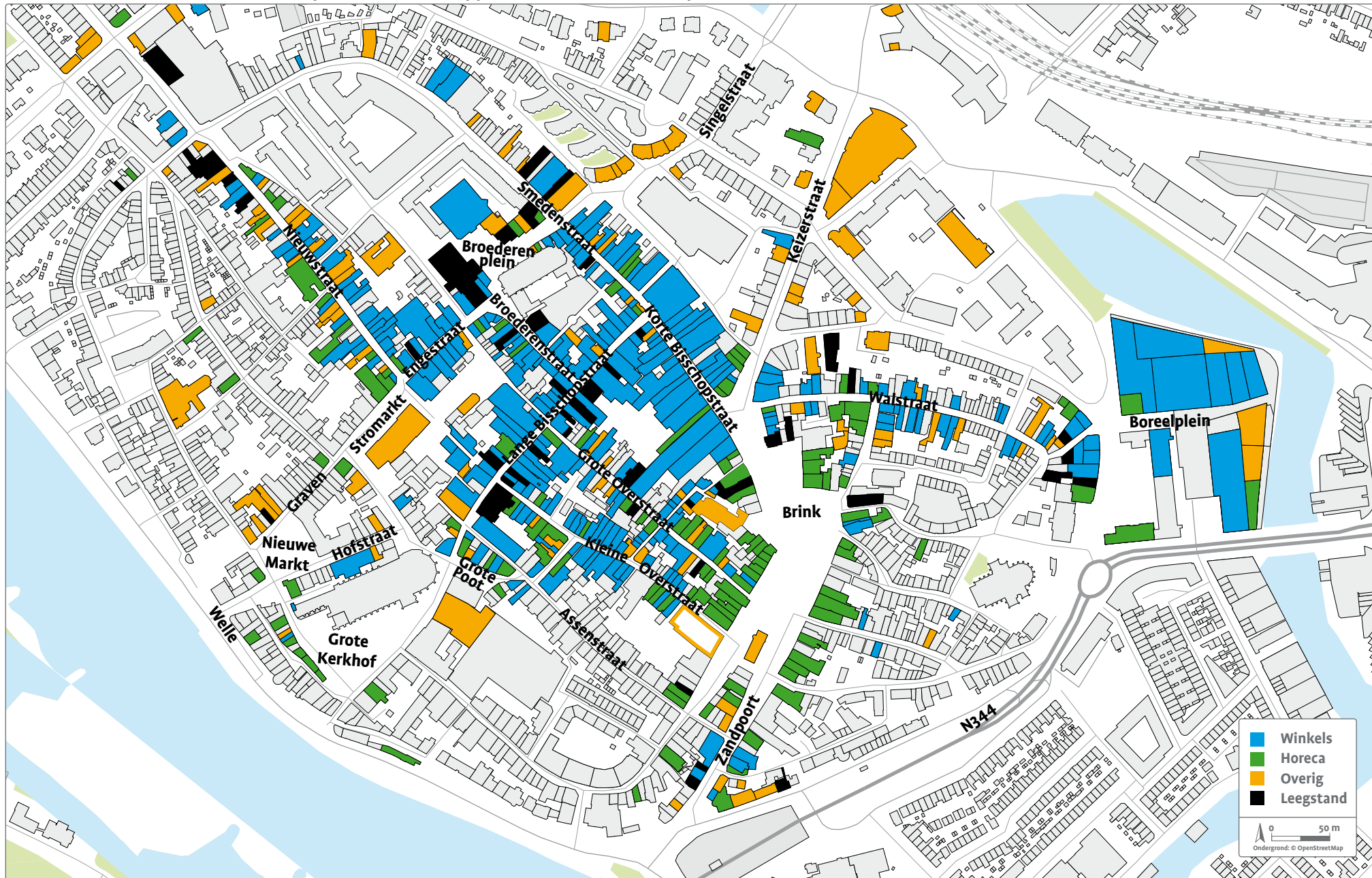
Locaties als De Brink (vooral grootschalige horeca), Grote Kerkhof en Grote Poot (horeca),

Aantal vestigingen in de binnenstad van Deventer in 2015 en 2018



Bron: Locatus 2018
Bewerking: DTNP

Branchebeeld Deventer binnenstad op basis van verkooppuntenbestand Locatus april 2018.



Singelstraat/Sijzenbaanplein (dienstverlening), Keizerstraat (dienstverlening en avondvermaak), en De Boreel (grootschalige publieksfuncties) hebben een duidelijk profiel. Ook binnen het overige 'grotendeels blauwe' winkelgebied zijn nadere nuances zichtbaar:

- Korte en Lange Bisschopstraat (Korte en Lange B) & 'korte' Smedenstraat: Het monofunctionele winkelhart; 94% van het vloeroppervlak in deze straten is winkel. Hier zit de helft van de mode- en schoenwinkels in de binnenstad. Aan de Lange Bisschopstraat zit 20% van de leegstaande panden.
- Walstraat en Overstraten: Hier zijn 19 van de 22 kunsthandels, galeries en edelsmeden gevestigd, evenals 60% van de winkels in tweedehands goederen. Dit zijn de straten met veel van het typische 'snuffelaanbod' van Deventer.
- Nieuwstraat: Een straat met een gevarieerd functieprofiel. Van 2015 naar 2018 is het aantal winkels afgenomen, maar dat geldt ook voor de leegstand: er vindt geleidelijke transitie plaats. Onder meer een derde van de kappers, schoonheidsspecialisten en kledingreparatiezaken van de binnenstad is hier gevestigd.

- Engestraat en Broederenstraat: Net zoals in de Lange en Korte B en Smedenstraat zitten hier veel winkels in mode en schoenen, maar met een hoger aantal zelfstandigen (lokale specialisten). Daarnaast zijn er lunchrooms en andere zaken waar iets te eten en drinken valt (o.a. Lentelink, PLEK) te vinden.
- Proosdijpassage: Verbinding tussen de Lange B en de Stromarkt/Nieuwstraat/Engestraat. Dit is een verouderde winkelpassage, met een zeer matige beeldkwaliteit, die kampt met leegstad.

Structuurbepalende lopende ontwikkelingen

- De culturele functie krijgt een impuls: de nieuwe bibliotheek op de Stromarkt is geopend, in de oude bibliotheek komt een museum en volgend jaar opent filmhuis/theater De Viking aan de Nieuwe Markt. Ook voor het Hegius (Nieuwe Markt) is een initiatief voor een museum.
- Het Grote Kerkhof wordt auto- en parkeervrij. Hiermee valt een bezoekersbronpunt weg, maar ontstaat ruimte voor verblijven en terrassen.
- De Keizerstraat wordt opgewaardeerd tot 'rode loper' voor voetgangers vanaf het station en parkeergarage Stationsplein naar de Brink.
- De parkeergarage Stadspoort aan de noordwestkant (Nieuwstraat) wordt vernieuwd.
- Er wordt een stadsstrand ontwikkeld aan de westzijde van de IJssel (burgerinitiatief).



Nieuwstraat: volop vernieuwing door transitie



Verborgene leegstand, soms niet zo heel verborgen



Veel verloop, transitie gaande

2.3 Bezoekers

Ontwikkeling 2010 naar nu

Het meest recente koopstromenonderzoek is van 2015. Daarin is de ontwikkeling van 2010 naar 2015 onderzocht. In die periode is de omzet in niet-dagelijkse winkels in de gemeente met 13% afgenomen. Grootste reden hiervoor was de groei van afvloeiing naar internet. Het aandeel van de binnenstad (incl. Boreel) is in de totale omzet in de gemeente gelijkgebleven, echter wel met een verschuiving van bestedingen naar het Boreel, dat in die periode is afgerond. De historische binnenstad heeft in die periode dus nog meer dan 13% ingeleverd.

De ontwikkelingen (o.a. internetbestedingen) gaan sindsdien in rap tempo door. Passantentellingen in het centrum vertellen een vergelijkbaar verhaal van afname aan bezoekers. Wel is er in de periode 2016-2017 weer een opleving zichtbaar, die mogelijk ook doortrekt. Of dit ook weer tot een stijging aan bestedingen in niet-dagelijkse winkels heeft geleid is de vraag, ook gezien de ruimtelijke verschillen in passantenstromen en de aanbodontwikkeling.

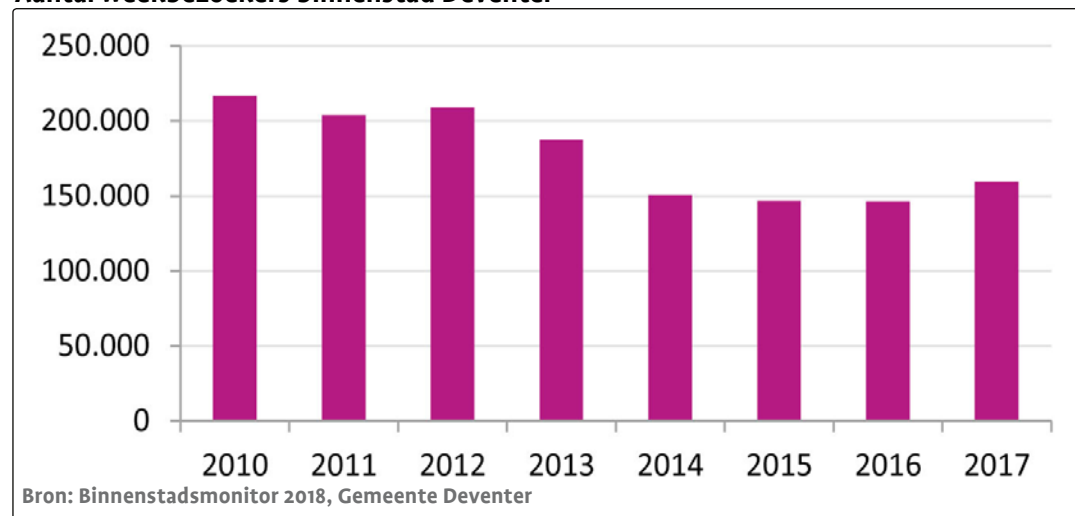
Drukbeeld in de binnenstad

De kaart op bladzijde 16 toont de aantallen passanten per meetpunt in 2017 en de ontwikkeling van 2015 naar 2017. De Korte B is veruit de drukste straat, en is zelfs drukker geworden sinds het verdwijnen van de V&D (situatie 2015). De Korte B heeft een mix van frequentbezochte winkels (HEMA, 2 drogisten, AH, Bruna, viszaak, telefoonwinkels) en publiekstrekkende ketens (H&M, C&A, Open32). Door de centrale ligging tussen Brink, Centrumgarage en aanlooproutes vanaf Boreel en station is de straat ook de schakel tussen de verschillende bezoekmotieven en kwaliteiten van de binnenstad.

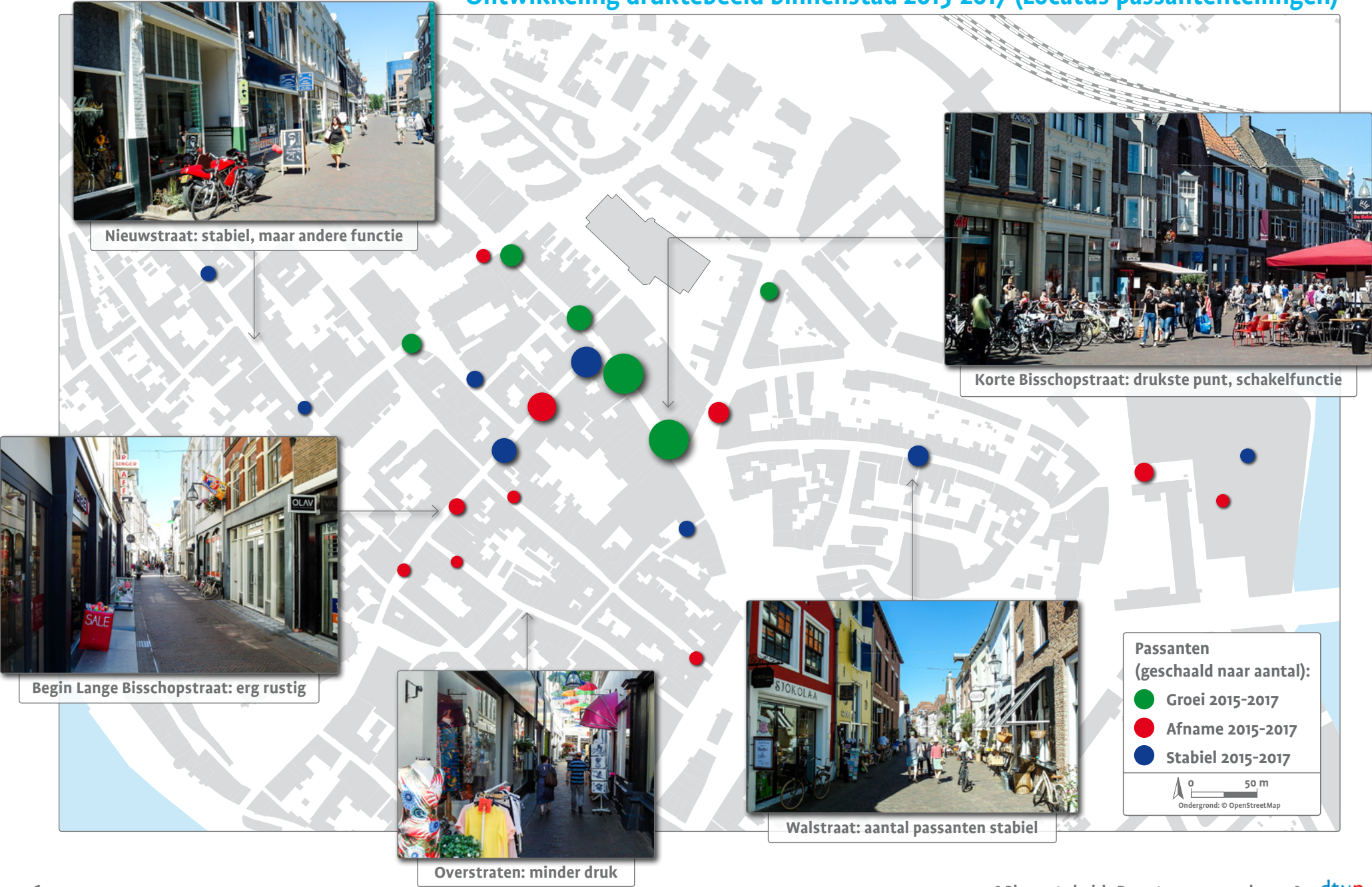


Korte B/Brink: schakelpunt, en bronpunt fietsbezoek

Aantal weekbezoekers binnenstad Deventer



Ontwikkeling druktebeeld binnenstad 2015-2017 (Locatus passantentellingen)





3 Ambities en keuzes

3.1 Ambitie langs drie sporen

Inspelend op kwaliteiten van de binnenstad en op landelijke trends en lokale ontwikkelingen kan in de binnenstad van Deventer gekozen worden voor een ambitie bestaande uit drie samenhangende sporen*:

- De huiskamer: het vanzelfsprekende centrum voor alle dorp-/wijkoverstijgende voorzieningen voor 'groot Deventer' (gemeente Deventer en omliggende plaatsen);
- Recreatief bezoek: toeristisch-recreatieve en onderscheidende bestemming voor bezoekers uit heel Nederland;
- Wonen & werken: een hoogwaardig en onderscheidend woon- en werkmilieu voor vele stedelijke en cultuurminnende doelgroepen.

In de volgende pagina's typeren we voor de drie sporen kort het belang, de doelgroepen**, de bijbehorende functievraag en de betekenis voor het gebruik van en gedrag in de binnenstad.

* Deze sporen sluiten ook goed aan op de profilering van Deventer als 'authentieke eigenwijze vernieuwende Hanzestad' (Merk Deventer, Bureau Buhrs, 2018).

** Leefstijlen: zie voor uitgebreide omschrijvingen van de verschillende leefstijlen www.whooz.nl/whize.



De ambitie voor de binnenstad van Deventer kan een combinatie zijn van drie samenhangende sporen



De Huiskamer: ontmoetingspunt en voorzieningscentrum

Duiding belang:

- ± 70% omzet en bezoekers komt uit Deventer;
- Reuring doordeweeks en in het laagseizoen;
- Met 100.000 inwoners voldoende draagvlak voor aantrekkelijk voorzieningenaanbod;
- Doelgroep (in potentie) vaak in binnenstad.

Duiding doelgroep

- Relatief 'doorsnee Nederlander', iets ruimer aandeel kinderen/gezinnen. Relatief veel inwoners met Turkse achtergrond (6,7%);
- 'Groot Deventer': gemeente en omliggende plaatsen potentieel gericht op binnenstad.

Functievraag van de binnenstad:

- Niet-dagelijks aanbod winkels en diensten – 'doorsnee', 'frequent-benodigd', 'compleet';
- Ontmoeting, cultuur en vermaak (horeca) – 'huiskamer', 'gezien worden', samen uit eten maar ook snelle hap.

Gedrag in de binnenstad

- Doelgerichte aankoop of dienstenbezoek: snel heen en weer, service-gevoelig (herhaalbezoek, vaste klant);
- Bakje koffie, afspreken, uit eten, ontmoeten.



Even naar de stad geweest voor...



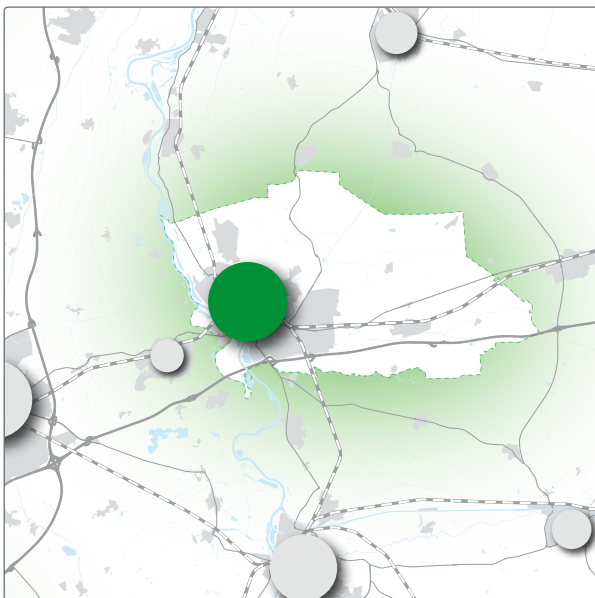
...alles wat mijn wijk of dorp niet heeft, en...



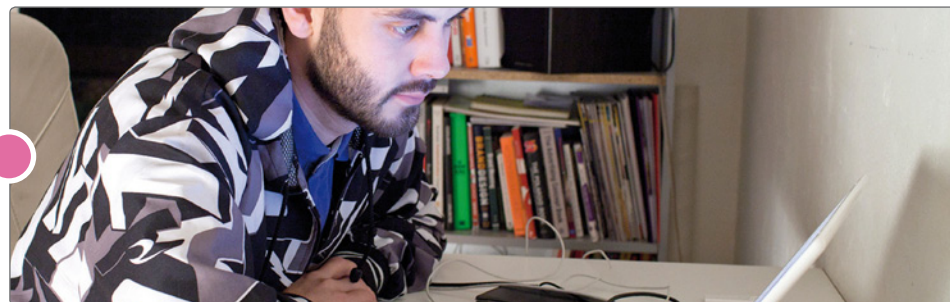
... om elkaar toevallig te treffen of om af te spreken.



Doelgroep komt veelal doelgericht



Het voorzieningencentrum voor 'Groot Deventer'

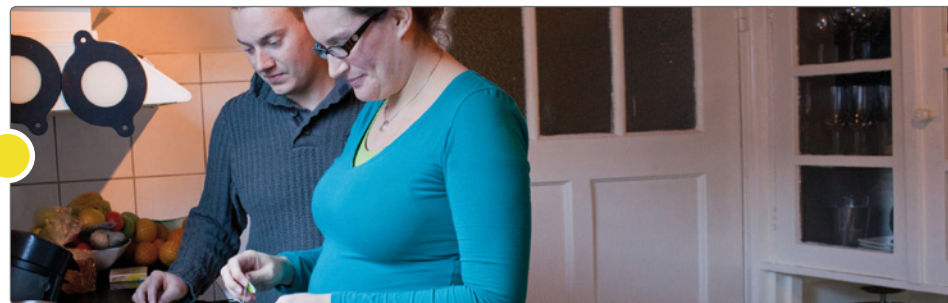
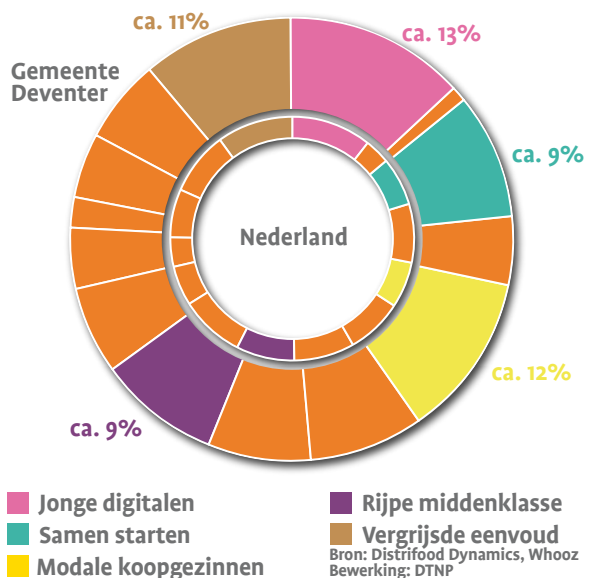


"Internet is een belangrijk deel van mijn dagelijkse leven."



"We hebben het niet breed, maar we hebben elkaar. Dat is het belangrijkste"

Leefstijlen gemeente Deventer en gemiddeld in Nederland



"Ik kom eigenlijk nooit toe aan een middagje winkelen; daarom bestel ik veel online."



"We wonen hier al twintig jaar plezierig; voorlopig gaan wij hier niet meer weg."



Toeristisch-recreatieve bestemming voor Nederland

Duiding belang:

- Circa 30% van de omzet en bezoekers;
- Groeiende bezoekersstroom;
- Marketing voor de binnenstad.

Duiding doelgroep

- Onder andere de omliggende gemeenten (ouder, welvarender);
- Toeristisch onderzoek: 57% is 55+ en 55% is van middelhoge of hoge sociale klasse. Er komt een flink aandeel uit Noord- en Zuid-Holland*.

Functievraag van de binnenstad:

- Historische ambiance, snuffelwinkeltjes, bijzonder ambacht, cultuur (o.a. musea);
- Verblijven, evenementen, eten/drinken (horeca) - 'bijzonder', 'kwaliteit'.

Gedrag in de binnenstad

- Kijken, slenteren, snuffelen, zitten;
- Food: horecabezoek, lekkernijen. Op de hand, op terras of voor mee naar huis;
- Museumbezoek, langere bezoekduur.

* VVV Deventer (2018), Toeristisch imago-onderzoek 2018, Deventer.



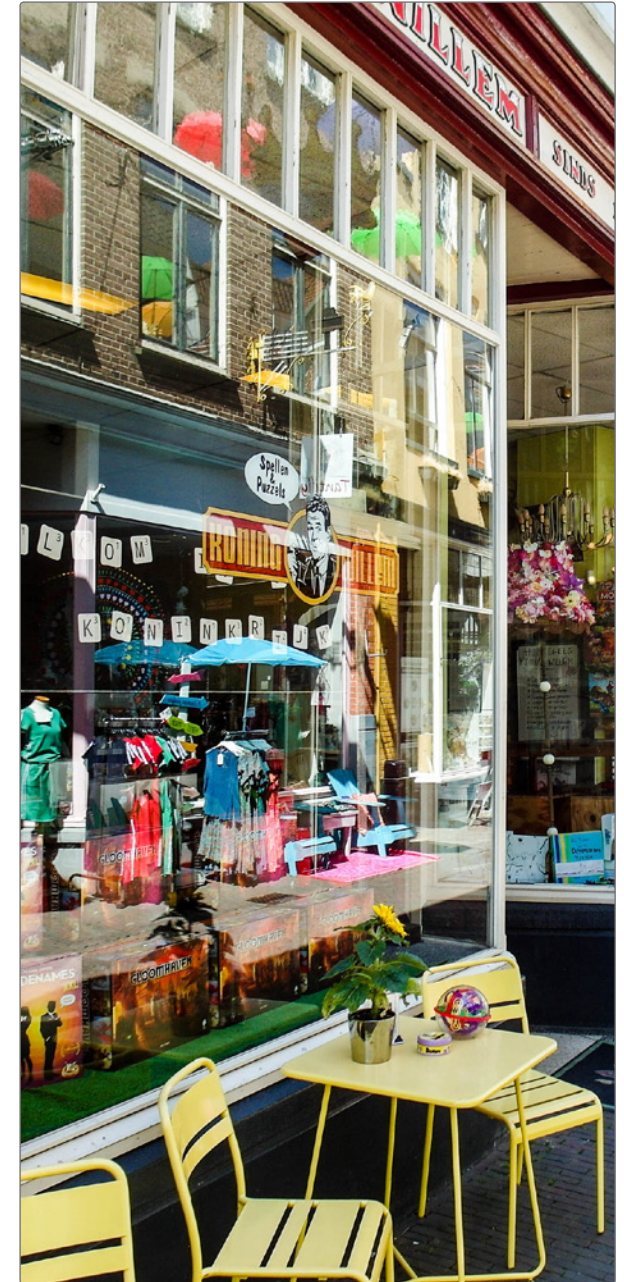
Naar Museum de Waag



Alle typen functies worden bezocht

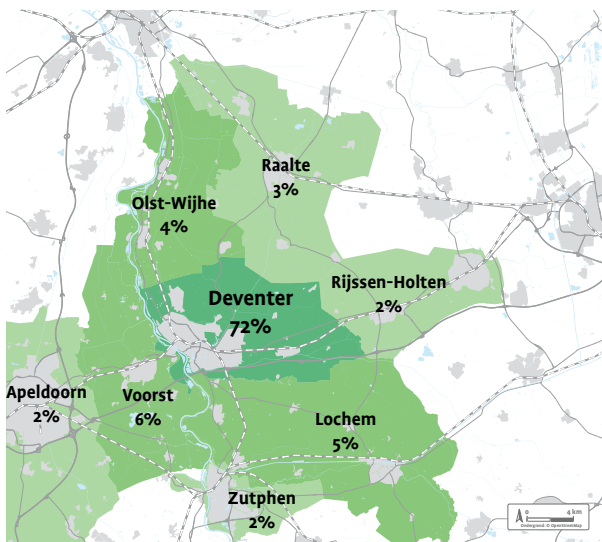


Nieuwe recreatieve functie in oude bibliotheek



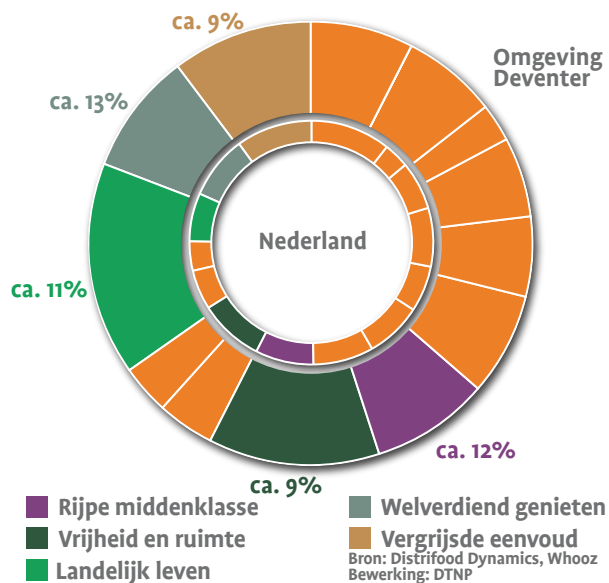
Kleur en curiosa, verleid de recreant!

Herkomst niet-dagelijkse detailhandelomzet bij winkels in gemeente Deventer (KSO, 2015)



“We hebben hier alle ruimte en genieten erg van het vrije uitzicht op de weilanden.”

Leefstijlen in de gemeenten rond Deventer uit bovenstaande kaart



“De rust, de ruimte, de geur, de natuur ... Het landelijk leven biedt voor mij het échte thuisgevoel.”



“Ons hele leven hebben we hard gewerkt. Nu is het tijd om te genieten, dat beseffen we goed.”



Wonen & werken: onderscheidend binnenstedelijk woon-/werkmilieu

Duiding belang:

- Circa 8.040 binnenstadsbewoners*. Huidige plannen: 250 à 300 extra inwoners tot 2020. Ambitie vanuit deze visie: verder stimuleren;
- Woonvisie 2018: ruimte voor ontwikkeling van bijzondere woonmilieus, in combinatie met werken/ambachten in en rond de binnenstad voor midden- en hoge inkomens;
- Investerings om de kwaliteit van panden in stand te houden door transformatie**;
- Onderscheidend vestigingsmilieu bedrijven: historie, ambiance, cultuur, centraal in land.

Duiding doelgroep

- Huidige bewoners: veel 20- tot 45-jarigen, 60% eenpersoonshuishoudens. Veel in de welvarende leefstijl 'Goed Stadsleven';
- Potentie: vele doelgroepen binnenstedelijk wonen, werken en flexibele mengvormen.

Functievraag van de binnenstad:

- Historische ambiance, wonen/werken in culturele ambiance, 'verstilde' stedelijkheid: combinatie rust en levendigheid;

* CBS Statline (2018), Kerncijfers wijken en buurten

** Gemeente Deventer (2018), Woonvisie Deventer

- Verschillende typen woonmilieus (doelgroepafhankelijk): niet alleen óf Bergkwartier óf wonen boven winkels;
- Groen in de stad, binnenhofjes, parkruimte.

Gedrag in de binnenstad

- Op straat zitten, buurten, bankjes en fietsen voor de deur, levendigheid, sociale controle;
- Horeca gebruiken, dagelijkse aankopen, draagvlak voor voorzieningen, leefbaarheid;
- Kleinschalige bedrijvigheid: extra draagvlak en imagodager (ambacht, design, etc.);
- Betrokken/cultuurminnende bewoners en bedrijven als initiatiefnemers/organisatoren van culturele activiteiten en initiatieven: de dragers en sfeermakers van de binnenstad.



Kleine kantoorfunctie in de Hofstraat

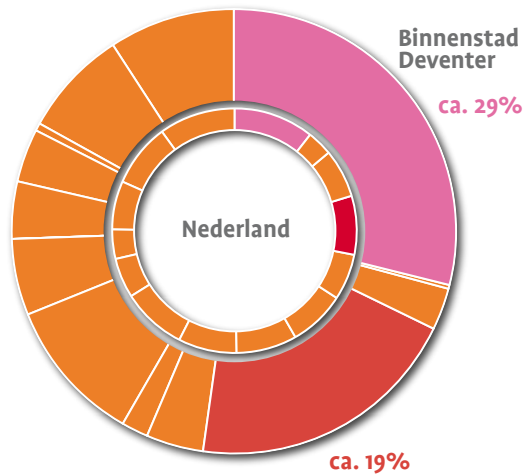


Walstraatmilieu aantrekkelijk voor toerist én bewoner



Bereikbaarheidsafwegingen bij woonambitie

Leefstijlen Binnenstadbewoners

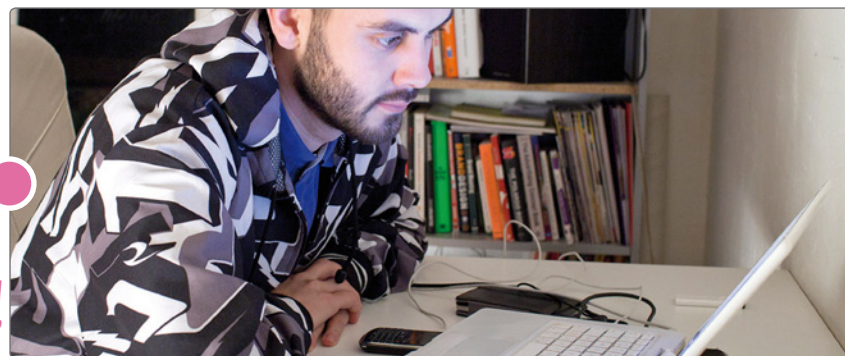


- Jonge Digitalen
- Goed Stadsleven

Bron: Distrifood Dynamics, Whooz
Bewerking: DTNP



Ook in de avond levendigheid en sociale controle door bewoning



“Internet is een belangrijk deel van mijn dagelijkse leven.”



“Het is fijn om alles dicht bij huis te hebben: sportclubs, winkels, cafés ...”



Kantoor aan huis in een aantrekkelijke ambiance

3.2 Bundelen versus dwalen

Naast landelijke trends en de nadere analyse van ontwikkelingen in Deventer bevestigen indicatieve marktruimteberekeningen (bijlage 2) dat het winkelaanbod in de komende jaren per saldo kleiner zal (moeten) worden. Herstel van de 'traditionele regionale winkelfunctie' is geen spoor/prioriteit in de geformuleerde ambitie.

Vigerend beleid

Het gemeentelijke detailhandelsbeleid uit 2015 gaat nog uit van een relatief groot kernwinkelgebied met een aaneengesloten winkelfront op de begane grond (geen horeca en andere functies, alleen daghoreca als ondergeschikte functie bij winkels) (rood op kaartje rechts). In het dwaalmilieu (Overstraten, Nieuwstraat, etc.) mag ook horeca (als deel van horecagebied), dienstverlening en ambachten, maar geen wonen. In de Walstraat wordt echter een minimum aandeel wonen (50%) bewaakt.

Andere tijden, nieuwe kansen

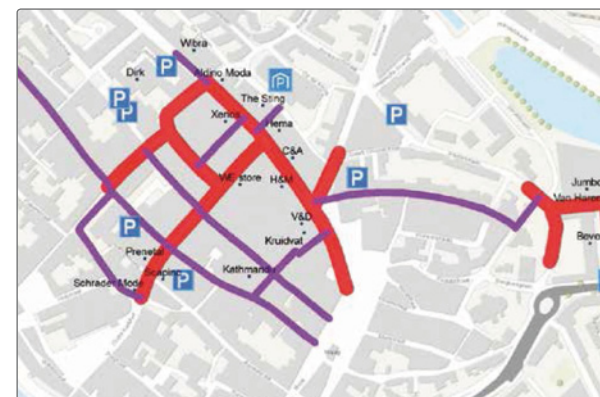
Het beleid met een groot en monofunctioneel kernwinkelgebied sluit aan bij de traditionele situatie dat de winkelfunctie de drager van de bezoekersstroom in binnensteden was, en dat een aaneengesloten winkelfront hierbij het beste aansloot (ook in huur-/vastgoedprijzen).

Ondertussen verandert de realiteit in rap tempo. Winkels zijn steeds minder het bezoekdoel en de functionele drager van de binnenstad. Andere functies, waaronder horeca, cultuur, vermaak en allerlei mengvormen van functies worden juist steeds belangrijker. Het concept van een groot en monofunctioneel kernwinkelgebied is niet langer passend bij de binnenstad van Deventer, met juist bovengemiddelde kansen en ambities in een gemengd profiel.

Bundelen versus dwalen

Onderzoek van DTNP en Radbouduniversiteit (2014-2018) in 30 middelgrote centra biedt goed inzicht in het concrete gedrag van bezoekers. Zo is veel bezoekgedrag doelgericht (heen en weer, korte loopafstand). Slechts weinigen lopen meer dan een kilometer (inclusief route heen en terug naar parkeerlocatie/station). Met dit soort ervaringsgegevens wordt helder dat zelfs het kernwinkelgebied (rood) van Deventer nauwelijks in één bezoek doorlopen wordt: passantenstromen blijven dun, veel straten blijven buiten de loop. Vanuit de ambitie langs drie sporen moet een keuze gemaakt worden:

- Bundelen versus (ver)dwalen van bezoekers;
- Concentratie versus mengen van winkels en andere binnenstedelijke functies (waaronder wonen en werken).



Vigerend beleid KWG (rood) en dwaalmilieu (paars); Gemeente Deventer (2015), Detailhandelsstructuur



Horecagebieden horecabeleid gemeente Deventer

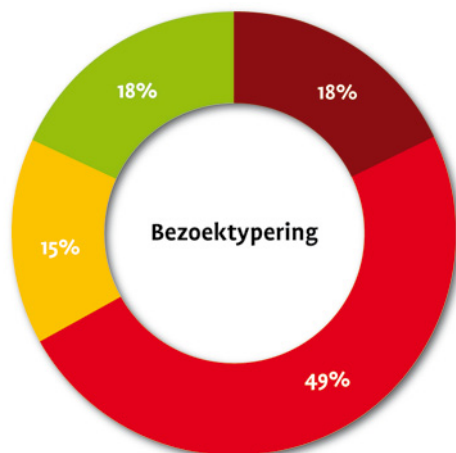


Balans tussen bundelen en dwalen van bezoekers

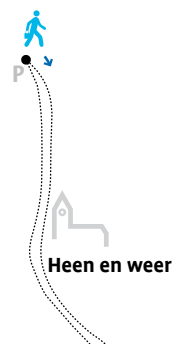
DTNP & Radboud Universiteit (2018), Onderzoek bezoekgedrag middelgrote centra;
selectie van uitkomsten voor centra van 50.000 t/m 70.000 m² vwo (winkels + leegstand)

Loop patronen bezoekers middelgrote centra

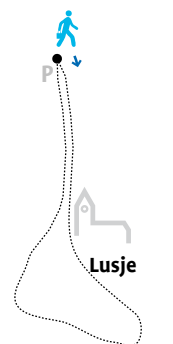
·dtnp·



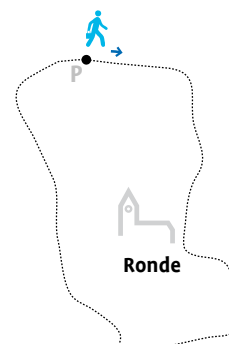
Boodschappen Recreatief winkelen
Doelgerichte aankoop Recreatief verblijven



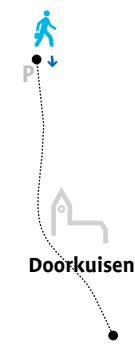
46%



26%



18%



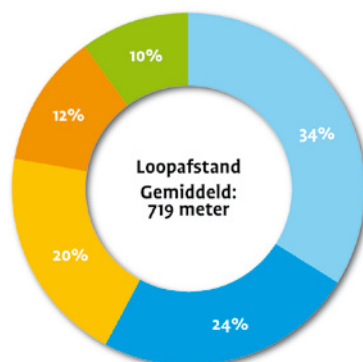
10%



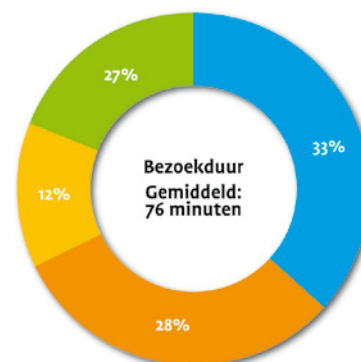
0,5%



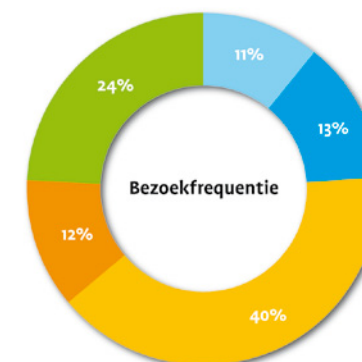
0 winkels 2 winkels 4 winkels
1 winkel 3 winkels > 4 winkels



0 - 500 m. 750 - 1.000 m. > 1.250 m.
500 - 750 m. 1.000 - 1.250 m.



0 t/m 30 minuten 61 t/m 90 minuten
31 t/m 60 minuten Meer dan 90 minuten

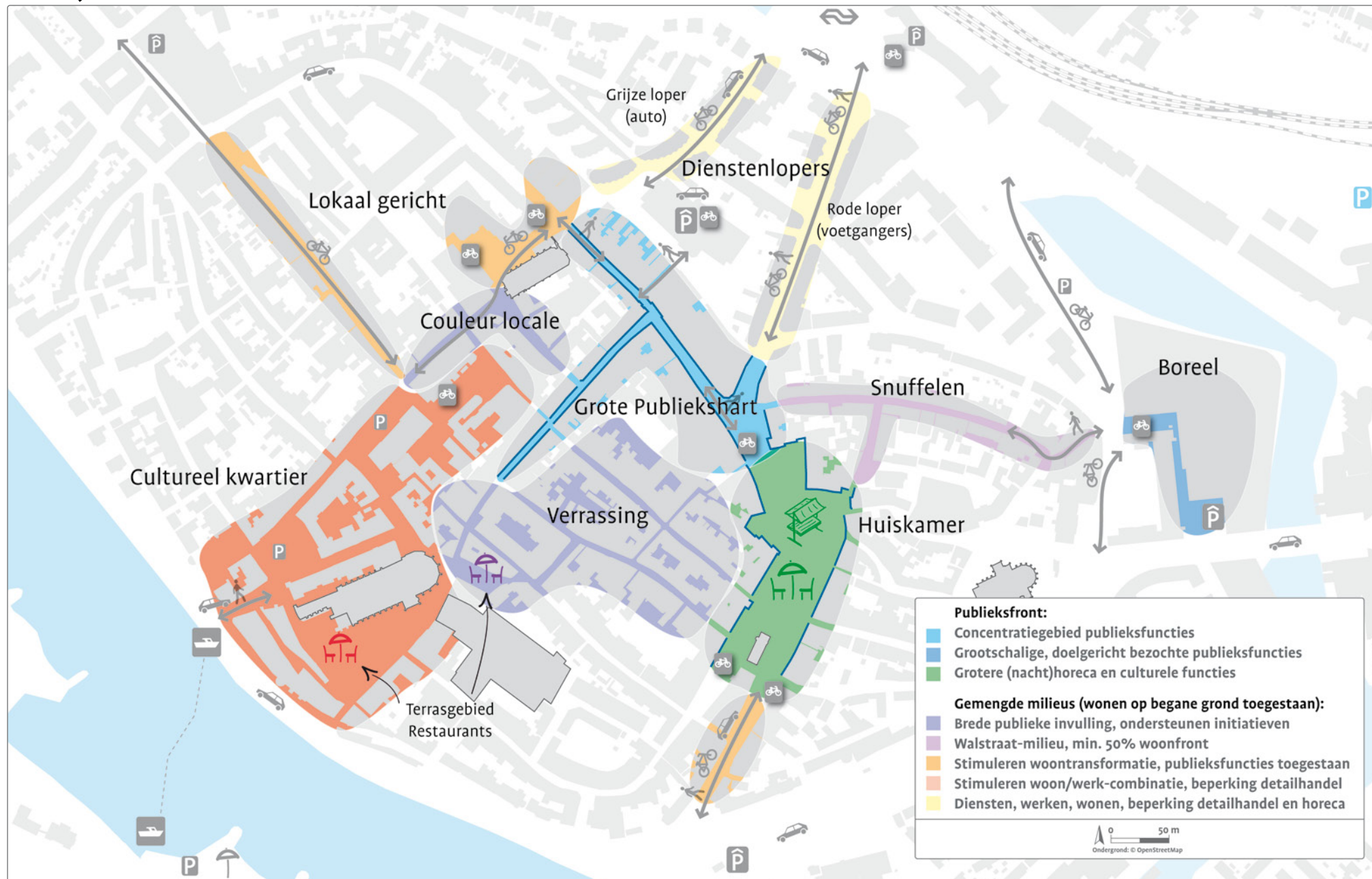


5x/week of meer 1 - 2x/week
3 - 4x/week 2 - 3x/maand
1x/maand of minder



4 Ruimtelijke visie

Ruimtelijk-functionele visie binnenstad Deventer



4.1 Binnenstadsvisie Deventer

Ruimte voor ontwikkeling

De geformuleerde ambitie voor de binnenstad langs drie sporen (hoofdstuk 3) wordt vertaald in een functioneel-ruimtelijke visie. Deze visie biedt ruimte voor de ontwikkeling van specifieke sfeergebieden en vestigingsmilieus, inspelend op kwaliteiten van de binnenstad en wijzigende bezoekdoelen en doelgroepen. Met nieuwe mogelijkheden en investeringen kunnen de historische en ruimtelijke kwaliteit van de binnenstad worden bewaakt en versterkt.

Van kernwinkelgebied naar 'Grote Publiekshart'

In het grote kernwinkelgebied van de Deventer binnenstad moeten significant meer functies en flexibiliteit mogelijk worden gemaakt. In deze visie wordt in een 'T' (deel van de Lange B,

Korte B, Korte Smedenstraat) vastgehouden aan een aaneengesloten publieksfront op de begane grond. Hierin mogen naast winkels ook andere publieksfuncties vestigen, behalve horeca die gericht is op de avond en nacht.

Dit T-vormige 'Grote Publiekshart' ligt centraal tussen de bronpunten en aanlooproutes voor de inwoners van de gemeente (fiets, auto en bus). De loopafstanden binnen dit gebied zijn kort, de bezoekersaantallen groot. Hier kan en zal het 'gewone' aanbod zich concentreren dat past bij de functie als centraal bovenwijks voorzieningencentrum voor alle inwoners van 'Groot Deventer': filiaal- en grootwinkelbedrijf, daghoreca, ambachten, diensten en eventuele mengvormen daartussen). De aansluiting op de Brink (horeca, markt) maakt de 'huiskamer van en voor Groot Deventer' compleet.

Randvoorwaarde voor de functie van centraal en frequent bezocht voorzieningencentrum zijn behoud van een goede bereikbaarheid per auto (Centrumgarage), fiets (stallingscapaciteit) en bus, en te voet (o.a. rode looper, centrumbus). Gemak en comfort (o.a. ouderen, mindervaliden) gaan gepaard met sfeer en 'klein vertier' (huiskamer), zoals bankjes, kunst en speelse elementen voor kinderen (gezinnen) en jongeren (de toekomst).

'Cultureel kwartier'

Vanaf de Pontsteeg/het Lamme van Dieselplein ontstaat momenteel al een ander milieu, met meer rust en woon- en werkfuncties op de begane grond. De (deels nog in ontwikkeling zijnde) culturele functies in dit gebied sluiten ruimtelijk goed aan op het 'Grote Publiekshart' maar hebben kleinere en meer gerichte bezoekersaantallen. Bovenal zijn de vele culturele hotspots



Het Grote Publiekshart is meer dan winkelen



Bundelen passantenstroom: vestigingsmilieu filialen



Lamme van Dieselplein, opeens in de rust



Het gebied voor cultuurminnende urban professional



Verblijf- en terrasfunctie Grote Kerkhof versterken



Prachtige ambiance én bereikbaarheid per auto

sterke identiteitsdragers van dit stuk binnenstad. Dit culturele milieu wordt in deze visie verder versterkt met binnenstedelijk wonen en werken. Graven, Kleine Poot, Hofstraat, Stromarkt, Nieuwe Markt, Grote Kerkhof, Waterstraat en Welle zijn in potentie prachtige woon-/werkgebieden, maar wisselen erg in de mate waarin deze potentie wordt benut, zowel in functieprofiel, vastgoedkwaliteit als in openbare ruimte. De culturele functies, kleinschalige horeca en parkeermogelijkheden bieden een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor meer welgestelde, cultuurminnende inwoners (al of niet met werk aan huis) en kleinschalige bedrijven die een bijzondere ambiance zoeken.

Het verdwijnen van de parkeer capaciteit op het Grote Kerkhof maakt het gebied minder een bronpunt. De verblijfsfunctie kan toenemen. Dit

biedt extra ruimte voor terrassen (restaurants). Het karakter van de horeca zal zich hier zowel in doelgroep als kwaliteit meer specialiseren ten opzichte van de op de grote massa gerichte horeca op de Brink. Verder toename van avond- en nachtfuncties in dit gebied maakt de wrijving met de woonfunctie te groot. Ook nieuwe winkels zijn niet wenselijk.

Het Grote Kerkhof en de Stromarkt vragen om een herinrichting van de openbare ruimte. Ook in de rest van het Culturele Kwartier kan een beter verzorgde openbare ruimte (meer groen, meer semi-openbare ruimte ('Delftse stoep')) uitnodigen tot investeringen in de kwaliteit van het gevelbeeld.



Woonfunctie nu nog niet altijd een kwaliteitsimpuls



'Verrassing' kleurrijk gebied

‘Verrassing’

Dit gebied ligt niet direct aan grote auto- en fietsbronnepunten, maar wel centraal tussen het Grote Publiekshart, de Brink en het Culturele Kwartier. Het kleinschalige gebied met kleurrijke panden, paraplu's, stoeltjes en etalages nodigt uit tot dwalen en ontdekken. Dit is, naast de Brink (horeca, Waag) en het Culturele Kwartier (Lebuïnus, musea) bij uitstek het deel van de binnenstad dat onderscheidend en interessant is voor toeristisch recreatieve bezoekers.

Het gebied moet flexibel kunnen inspelen op trends, en meebewegen met de ontwikkeling van de binnenstad. Alle soorten ondernemers (behalve nachthoreca/horeca categorie 1) die hier willen vestigen zijn welkom. Innovatieve initiatieven met respect voor de historie kunnen hier actief worden ondersteund. Denk aan



Meer mogelijkheden bieden: investeringen uitlokken

binnenplaatsen en grappige steegjes zoals de Treurnietsgang, etc. Juist hier kunnen unieke, verrassende concepten een plaats krijgen. Het groene gebied tussen de Korte B en Grote Overstraat en de omgeving van het Scapino-pand en achtergelegen binnenplaats hebben bijvoorbeeld potentie.

Een eventuele woning op de begane grond doet niets af aan dit milieu. In de Walstraat is te zien hoe leuk dat zelfs kan zijn. Wonen op de begane grond is in het Verrassingsgebied dan ook toegestaan. Dit is eerder te verwachten in de buurt van het Culturele Kwartier dan nabij de drukke Brink (overlast). De auto wordt (met uitzondering van laden en lossen) verder geweerd in dit gebied, de fiets kan buiten het weekend/hogseizoen juist meer toegelaten worden (o.a. in beide Overstraten).



Engestraat: (modische) winkels niet vanzelfsprekend

‘Couleur locale’

Momenteel is vooral de Engestraat een plek met veel lokale modische speciaalzaken (in het wat hogere marktsegment). Gezien de ligging ‘in de luwte’, aan de westzijde van de Lange B (minder recreatieve passantenstromen) is dit meer lokale profiel ook logisch. De Engestraat is (en wordt nog meer) de logische route naar het Culturele Kwartier (bibliotheek, filmhuis/theater). De Broederenkerk en de panden in de straat creëren een aantrekkelijk straatbeeld.

De dynamiek (verloop winkels) in dit gebied is hoog. Gezien de ligging buiten de dominante winkelrouting en de landelijke trends is een (modische) winkelinfilling in de toekomst niet vanzelfsprekend. Daarom wordt hier, net als in het Verrassingsgebied, ruimte geboden voor meer menging van publieksfuncties. Zo kan een



Broederenstraat biedt ruimte: oriëntatie en rustpunt

bijvoorbeeld een specialistische kapper, een bruidsmodezaak of een ontwerp bureau hier landen. Het huidige kwalitatieve profiel en de route richting culturele hotspots nodigt dergelijke functies ook zeker uit. De ligging 'in de luwte' maakt dat wonen (al of niet met werken) op termijn, als de winkelfunctie verder afneemt, mogelijk ook interessant wordt.

De Broederenstraat heeft met het verdwijnen van Bart Smit, Halfords en Blokker (op de kop van Lange B) al gemerkt dat de wereld snel verandert. De straat sluit aan op het Grote Publiekshart, maar is een aftakking met beperkte zichtrelatie met de Lange B. De aanwezigheid van een functie als De Windroos (school) en het terras voor de oude Bart Smit geeft aan dat allerlei publieksfuncties hier kunnen landen. De openbare ruimte in dit bredere straatprofiel

kan met een bijzonder element beter aansluiten bij de functie: niet een straat voor het massale publiek, maar juist een sfeervol rust- en oriëntatiepunt op weg naar het Culturele Kwartier.

In de Engestraat en de Broederenstraat wordt al veel gefietst (Duivengang vaak vol met fietsen). In de nieuwe positionering en met de versterking van het Culturele Kwartier (o.a. bibliotheek) is het logisch fietsen meer toe te laten (als gast) en fietsparkeercapaciteit toe te voegen. Op deze wijze is de Engestraat, zowel via Singelstraat/Broederenplein als via Nieuwstraat/Stromarkt, per fiets beter ontsloten.

'Lokaal gericht'

Dit gebied sluit aan beide zijden aan op Couleur Locale, zowel ruimtelijk als functioneel. Sterker

dan de Engestraat en Broederenstraat, met nog een aanzienlijke voetgangersstroom, moeten de Nieuwstraat en het Broederenplein het hebben van gericht bezoek. Hier zitten veel van oudsher bekende lokale ondernemers en bedrijven die een sterke lokale positie hebben in Deventer (bijvoorbeeld Schuiling Optiek, Havekes sleutels Slagerij Nijenhuis, supermarkt Dirk, etc.). Meer dan van toevallige passanten moeten bedrijven het hier hebben van hun autonome kracht en de bereikbaarheid en zichtbaarheid vanaf de fiets.

De Nieuwstraat is door de ligging aan de rustige kant van de binnenstad aan het transformeren. Het toestaan van fietsers (sinds 2017) sluit hierop aan. Deels wordt hier ook op de begane grond gewoond (soms verstopt achter een etalage). Door dit juist te stimuleren (onder voorbehoud van kwaliteitseisen) kan de straat



Duivengang: de fiets is een populair vervoermiddel



Nieuwstraat: veel bekende lokale ondernemers



Vastgoed verouderd, locatie kansrijk voor transitie

aantrekkelijker worden en ook eigen draagvlak creëren. De panden en straat zijn hiervoor ook geschikt of geschikt te maken. 'Binnenstedelijk wonen in de luwte' is hier een aantrekkelijke propositie. Ook doelgericht bezochte functies voor bewoners van de stad (buurtsupermarkt, kapper, toko, afhaalfuncties, etc.) vinden hier in de toekomst een passend vestigingsklimaat.

Ook op het Broederenplein is een functionele transformatie gaande (kappers, escaperoom, pizzeria etc.). Het huidige vastgoed is inflexibel en gedateerd en doet afbreuk aan de kwaliteit van de binnenstad. De locatie is echter geschikt voor hoogwaardige stadswoningen in een relatief hoge dichtheid (meer bouwlagen dan nu), eventueel deels met een publieksfunctie op de begane grond.



Wonen, werken en mengvormen: extra perspectief

Voor de Zandpoort is door de ligging bij de Brink minder sprake van 'stedelijk wonen in de luwte'. Door de aanwezigheid van de auto in de straat, de aansluiting op de N344 en de ligging bij de parkeergarage is er hier ook een sterk vestigingsprofiel voor meer bovenlokaal en doelgericht bezochte functies (bijv. kantoren, dienstverleners, bedrijf met afhaalfunctie).

'Huiskamer'

De Brink is en blijft beeldbepalend en relevant als 'de Huiskamer' voor bezoekers uit Groot Deventer en als attractie- en verblijfsgebied voor toeristische bezoekers van daarbuiten. Het is belangrijk dat het aanbod aan blijft sluiten bij beide (brede) doelgroepen, inclusief gezinnen met kinderen en jongeren (/studenten). Snelle concepten en landelijke ketens horen daarbij. Fastfood- of wereldrestaurants hebben op de



Brink: aandacht voor schaalgrootte en ruimtegebruik

Brink meer toegevoegde waarde dan bijvoorbeeld langs de snelweg en kunnen hier een publiekstrekker voor de binnenstad zijn. Tegelijkertijd vraagt de schaal van de bedrijven aandacht: te grootschalige (dag)horeca legt ook een groot beslag op de openbare ruimte (terrassen), beperkt de mogelijkheden voor kleinschalige horeca elders en sluit bovenal matig aan op het historische en kleinschalige karakter in de binnenstad. Bij een en ander past terughoudendheid met (dag)horeca op verdieping.

Ook de weekmarkt op de Brink vraagt aandacht, zowel als traditionele vorm van detailhandel, die net als winkels onder druk staat, als in relatie tot de functie van de Brink als terrassengebied en evenementenplein. In de historische marktstad Deventer kan de markt in de toekomst echter een



Marktstad Deventer, bron: VVV Deventer (online)

belangrijke rol blijven spelen als deze zich aanpast aan veranderende bezoekmotieven en randvoorwaarden.

‘Snuffelen’

De Walstraat functioneert goed, zowel voor ondernemers als bewoners. Op dit moment is de woonfunctie vastgesteld op minimaal 50% van de panden. Er zijn goede redenen om de publieksfuncties ook in de toekomst niet toe te laten nemen; die functies zijn immers nodig in het ‘blauwe’ en ‘paarse’ gebied en het publiek moet wel doorlopen naar de Huiskamer en de overige gebieden (o.a. Verrassen). Wanneer een recreatief bezoek aan Deventer met de Walstraat en De Brink al klaar zou zijn, is het lastiger de rest van de binnenstad met interessante publieksfuncties te vullen.



Walstraat: functies mengen levert sfeer en kwaliteit

‘Dienstenlopers’

In de Keizerstraat en Singelstraat zijn, net als nu, dienstverlening, educatie, kantoren en enig avondvermaak (theater) passende functies.

Beide straten hebben in de toekomst elk een eigen functie en karakter: de Keizerstraat als ‘rode loper’ voor voetgangers en fietsers naar de Brink, versus de Singelstraat als ‘grijze loper’ voor auto en fiets naar de Centrumgarage (en Grote Publiekshart en Cultureel Kwartier).

Nieuwe winkels en horeca-initiatieven zijn hier niet wenselijk: het is immers de bedoeling dat bezoekers van Deventer via de lopers naar het Grote Publiekshart en de Huiskamer gaan, niet dat zij ‘blijven hangen in de gang’.



Keizerstraat: wordt de rode loper naar de binnenstad

‘Boreel’

Hier gaat het om grootschalige en bovenlokaal-verzorgende functies die in de wijkcentra en de fijnmazige binnenstad niet (in deze vorm) beschikbaar zijn. Het is van belang de grootschaligheid als norm te bewaken en kleinschalige functies hier uit te blijven sluiten (die horen in de binnenstad).



Boreel: grootschaligheid onderscheidende kwaliteit

4.2 Projecten

De visie in de vorige paragraaf geeft de ambities en de gewenste functioneel-ruimtelijke ontwikkelingsrichting voor de komende jaren weer. De visie maakt principiële en strategische keuzes, maar is niet te gedetailleerd. Dit biedt partijen in de binnenstad de ruimte om deze met elkaar flexibel verder invulling te geven.

In deze paragraaf worden belangrijke projecten voor de uitwerking van de visie geduid. Hierbij worden niet alle lopende projecten en plannen van de gemeente en SDBM opnieuw benoemd. Het gaat hier om de 10 belangrijke projecten die voor deze visie prioriteit hebben.

1. Bestemmingsplan en omgevingsvisie
2. Herontwikkeling Broederenplein
3. Herontwikkeling Proosdijpassage
4. Kwaliteitsimpuls Brink
5. Positionering weekmarkt
6. Ontwikkeling Stadshof
7. Bereikbare binnenstad
8. Deventer Atelierwoning
9. Openbare ruimte Cultureel Kwartier
10. Kwalitatieve verblijfs-elementen

1. Bestemmingsplan en omgevingsvisie

Deze visie is input voor de Omgevingsvisie en kan de basis zijn voor het actualiseren van het vigerende Bestemmingsplan. Voorbeelden zijn het toestaan van horeca categorie 2b, 3a en 3b in het Grote Publiekshart en van wonen op de begane grond in de gemengde milieus (zie ook project 6).

Bij het aangeven van meer mogelijkheden voor andere functies, waaronder wonen/werken, is in de verschillende gebieden voorsnog niet een bepaald maximum aangegeven. Afhankelijk van marktontwikkelingen en de ontwikkelingen in de detailhandel zal in de drukker straten de winkelfunctie voorsnog dominant blijven. Als de druk van de winkelmarkt afneemt, is het goed om, om leegstand te voorkomen, flexibel alternatieven te hebben. Desondanks kan het,



Bestemmingsplan en omgevingsvisie

om onzekerheden uit te sluiten, de wens zijn van betrokkenen om bepaalde functies per straat of deelgebied (voorsnog) te maximaliseren. Deze 'fine-tuning' kan in overleg plaatsvinden in het kader van de Omgevingsvisie/ Bestemmingsplan. Afhankelijk van ontwikkelingen kan na enkele jaren voorsnog 'verder aan de knoppen worden gedraaid'.

2. Herontwikkeling Broederenplein

Hier is verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit zeer gewenst. Tegenover de grote en historische Broederenkerk is ruimte voor een meer stedelijke wand (meer verdiepingen) en bovenal meer beeldkwaliteit. Uitgezocht kan worden of bijvoorbeeld een doelgroepen-supermarkt (bijvoorbeeld biologisch) of vers-speciaalzaken die nu niet centraal gevestigd zijn deze locatie interessant vinden. Dagelijks



Broederenplein: aansluiten bij kwaliteit Broederenkerk

winkelaanbod is meer trendbestendig en past bij het doelgerichte, lokale profiel, de functie als bronpunt en de doelgroep binnenstadsbewoner van deze omgeving.

Wonen kan hier in ieder geval op verdieping, in appartementen, waarbij op het stuk boven de huidige supermarkt ook aan drielaags met kap kan worden gedacht, zoals dat in het gebied erachter (Hagensteeg etc.) al staat. Rond het hofje bij de supermarkt is wonen op de begane grond een serieuze overweging waard. Relocatie van de supermarkt om hier meer luwte te creëren, is bij meer ingrijpende herontwikkeling een mogelijkheid. De kwaliteit van de kerk en het overige vastgoed in de omgeving bieden genoeg stedenbouwkundige inspiratie om hier een prachtige plek van te maken. Ook stads-woningen, eventueel deels met een werk- of

publieksfunctie op de begane grond, zijn hier denkbaar.

3. Herontwikkeling Proosdijpassage

De huidige passage is een toonbeeld van oud en gedateerd winkelvastgoed. De kwaliteit en uitstraling sluiten niet aan op de hoogwaardige nieuwbouw van de bibliotheek en de historie van de Lange B en Overstraten. De locatie van de Proosdijpassage biedt de mogelijkheid het verstilde milieu aan het Lamme van Dieselplein door te trekken. De functie als verbinding Nieuwstraat/bibliotheek - Lange B/Kleine Overstraat kan behouden blijven en zelfs versterkt worden. Een vormgeving en functie als traditionele winkelpassage is daarbij niet nodig. Een meer gevarieerde en flexibel in te vullen bebouwing past hier beter. Denk daarbij

bijvoorbeeld aan een doorgang, zoals de Treurnietsgang.

Wonen is een logische functie aan de zuidzijde van de doorsteek, aansluitend op omliggende bouwvolumes. Ook naar kleinschalig ingepaste woningtypes met een relatief klein oppervlak bestaat veel vraag (starters, eenpersoonshuishoudens, etc.). Aan de noordkant kan meer ruimte voor groen komen.

4. Kwaliteitsimpuls Brink

De Brink is een prachtige plek, maar dit wordt op een aantal locaties niet goed uitgebuit, dan wel schade berokkend. Soms zitten functies elkaar in de weg (terrassen, weekmarkt, evenementen), soms leiden gebruik of gebrek aan aandacht tot verrommeling en verloedering.



Treurnietsgang: inspiratie voor Proosdijpassage?



'Monumentaal wonen' kansrijke impulsen



Nieuwe bibliotheek: Proosdijpassage andere positie

Voorbeeld is het deel van de Brink voor het historische Kantongerechtpand. Vanaf het 'schakelpunt' Korte Bisschopstraat/Keizerstraat/Walstraat versmalt de straat richting de Brink. Daarna komt de kleine pleinruimte met het Kantongerecht, waarna het weer versmalt, totdat de bezoeker gevoelsmatig landt op 'De Brink' met fontein en Waag. Hiermee is dit gebied noch onderdeel van de Brink noch van het 'schakelpunt'. Dat wordt nog eens benadrukt door de paaltjes, bomen en bestrating. De openbare ruimte komt onsamenhangend over, met een doolhof, paaltjes en een verstopt 'Het Landbouwertje'. Het gevelbeeld op de begane grond van veel van de panden in deze hoek is van lage kwaliteit. Vanuit veel perspectieven is amper iets te zien van het Kantongerecht (meerdere bomen in zichtlijn). De functies zijn gericht op de avond, waardoor het gebied



Kwaliteit Kantongerecht onbenut

overdag eigenlijk vooral als fietsparkeerplek wordt gebruikt.

Dit gebied heeft een cruciale functie tussen de 'Huiskamer' en het 'Grote Publiekshart'. Het ligt vlak naast het drukste punt in het centrum. Hier ligt een mogelijkheid om de gewone Deventenaar aan te spreken. Een op een breed publiek gericht horecaconcept zou in dit gebied kunnen landen en er een impuls aan kunnen geven. Er zit in de binnenstad bijvoorbeeld geen bekende fastfoodketen, behalve sinds kort Subway. Concepten als Backwerk of Happy Italy zouden ook wat toevoegen voor deze doelgroep.

5. Positionering weekmarkt

De weekmarkt past heel goed op de Deventer Brink, sluit aan op de historie van Deventer als marktstad en geeft het ambachtelijke imago van



In de fysieke ruimte wordt scheiding benadrukt

de binnenstad nog eens een impuls. De markt kan gezien worden als wekelijks evenement. De afgelopen jaren is de weekmarkt in omvang afgenomen, zoals dat ook landelijk het geval is. Hiermee wordt ook het benodigde ruimtebeslag van de markt op de Brink een afweging. Andere ondernemers zien kansen de ruimte te gebruiken voor terrassen. Ook evenementen en de kermis vragen om ruimte en afstemming. Om het tij te keren en de markt een goed toekomstperspectief te geven kan vanuit de marktkoepelieden, gemeente en SDBM over de positionering en branchering van de markt worden nagedacht. Het door DTNP opgestelde rapport 'Proeven & Ontmoeten' (in opdracht van de CVAH) biedt hiervoor concrete handvatten.



Handvatten voor verbetering van de markt

6. Ontwikkeling Stadshof

De Korte en Lange B vormen tot nu toe een monofunctioneel winkelgebied. Beide straten begrenzen samen met de Grote Overstraat en de Spijkersteeg een relatief groot bouwblok in de binnenstad. Achter de historische bebouwing gaat een groene oase schuil. Dit 'verstilde stukje binnenstad' ligt strategisch tussen de drukke Brink (huiskamer) en het Grote Publiekshart, en de rustiger sfeer van het Verrassingsgebied en het Culturele Kwartier. Het is zeer de moeite waard dit gebied te openen en te benutten om de diversiteit en beleving in de binnenstad te versterken. Hier kunnen de drie sporen uit de geformuleerde ambitie samenkomen.

In de Stadshof kan een multifunctioneel gebied worden gerealiseerd met een mix van wonen,



Grote groene ruimte net achter de Lange en Korte B

groen, verblijven en beleven, aangevuld met bijzondere horeca-/winkelconcepten, aansluitend op de aanpalende gebieden/straten. In het binnenterrein is er volop ruimte en kwaliteit om invullig te geven aan wonen en werken in een 'verstilde en groene stedelijkheid'. Het aantal woningen (en bewoners) in de binnenstad kan daarmee substantieel worden uitgebreid.

7. Bereikbare binnenstad

Rekening houdend met de verschillende doelgroepen, bezoekdoelen, bezoekduur en (maximale) loopafstanden kan de beschikbare parkeercapaciteit optimaal worden ingezet. De Centrumgarage is cruciaal voor (het relatief korte en frequente) bezoek van inwoners van Deventer, de overige garages (en de capaciteit aan de overzijde van de IJssel) leent zich meer



Impressie Stadshof, bron: Studio Wonder (2018)

voor de langere verblijfsduur van toeristen. Als er een ernstig tekort aan parkeercapaciteit voor de binnenstad dreigt, is heroverweging van het parkeerregime een optie, bijvoorbeeld na twee uur parkeren een hoger tarief in de Centrumgarage.

De fiets is overal in het straatbeeld van de binnenstad te vinden. Dat is goed, want dat betekent lokale klanten en minder autogebruik. Het fietsen kan echter beter worden gefaciliteerd. Op locaties als de Broederenstraat, Achter de Broederen/Smedestraat en Korte B/Brink kunnen meer fietsparkeerplaatsen komen. Door het fietsregime in bredere straten en/of straten met relatief dunne passantenstromen te verruimen, kan ook meer voor de deur worden geparkeerd, zonder dat dit problemen creëert (bijv. Engestraat of Overstraten). Dit maakt doelgericht centrumbezoek aantrekkelijker.



Meer de fiets in de straat, waar en wanneer?

8. Deventer atelierwoning

Om de transformatie naar wonen van de grond te krijgen en dit ook echt een kwaliteitsimpuls te laten zijn is, het belangrijk een beeld te hebben van wenselijke transformatie. Transformatie op de begane grond vraagt zowel in gevelbeeld als in de openbare ruimte om aanpassingen.

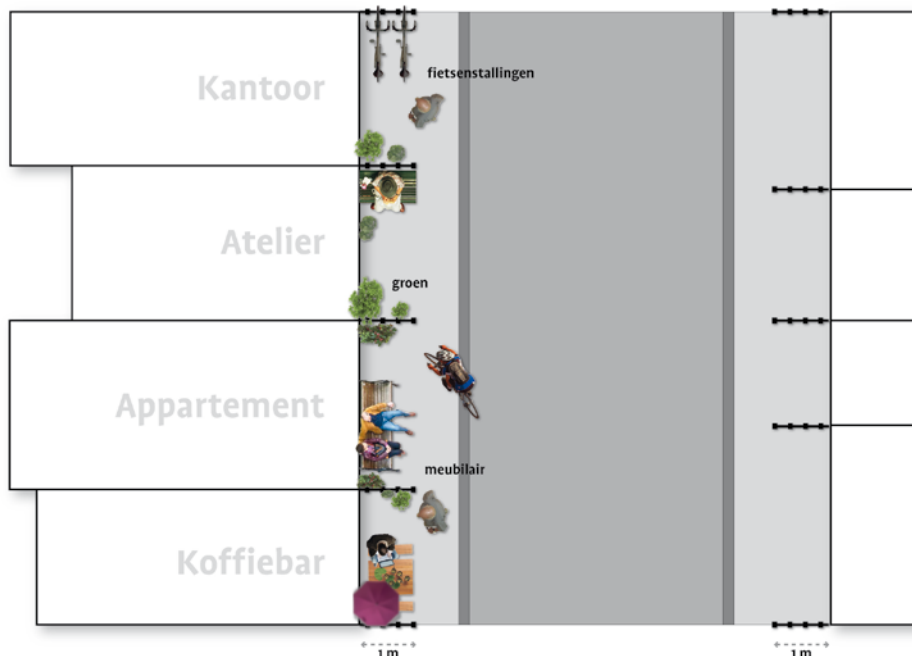
Belangrijkste is dat het gevelbeeld echt wordt gewijzigd wanneer dit een 'standaard winkelpui' was. Van winkeletalage naar net atelier, kantoor of woning is al winst, maar het is minder leuk

als de gordijnen de hele dag dicht zitten. Met publiek voor de deur is inkijk een factor. Door een kleine private zone te creëren wordt dit beperkt en wordt de werkende of inwoner uitgenodigd zich te bemoeien met de omgeving. De Hofstraat doet dit op bepaalde punten al goed door de kelderdeuren.

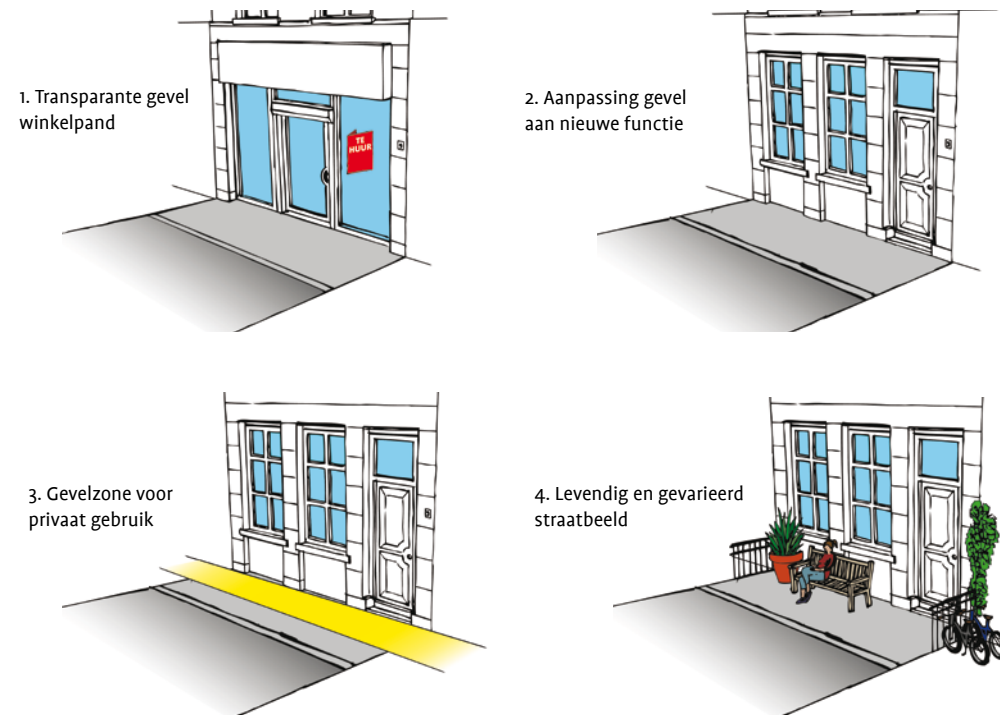
Het voorstel is aan de hand van een pilot met vijf woningen te starten in het Cultureel Kwartier en de Nieuwstraat. De lessen en voorbeelden uit deze pilot kunnen dan worden verwerkt tot een pakket aan tips en kwaliteitseisen.



Van de 'transparante' gevel van een leeg winkelpand naar een levendig en gevarieerd straatbeeld



Voorbeeld: kleine hekjes als afbakening van luwe gevelzone, bied privacy (geen directe inkijk) en een 'kapstok' voor betrokkenheid met straat.



9. Openbare ruimte Cultureel Kwartier

Met het verdwijnen van parkeren op het Grote Kerkhof, de ontwikkeling van onder meer de bibliotheek en De Viking en de ambitie voor een toevoeging van Deventer Atelierwoningen ligt er een uitdaging voor de herinrichting van de openbare ruimte van de verschillende pleinen in het Cultureel Kwartier. Belangrijke plekken om naast het Grote Kerkhof en de Proosdijpassage aan te pakken, zijn Graven, de Stromarkt en Kleine Poot. Vooral het gebied Stromarkt/Kleine Poot heeft grote potentie (zicht op kerk, aansluiting Lamme van Dieselplein, veel ruimte) maar heeft nu een rommelige uitstraling. De autobereikbaarheid en parkeercapaciteit blijven belangrijk voor het beoogde woon-werkklimaat.



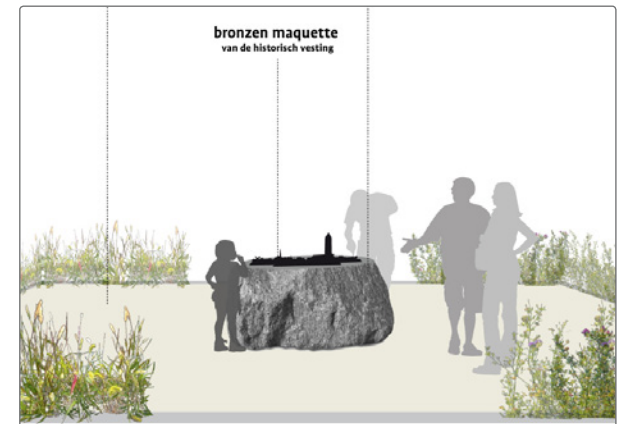
Aantrekkelijke bebouwing, matige openbare ruimte

10. Kwalitatieve verblijfs-elementen

De meerwaarde van meer verblijfskwaliteit en levendigheid in de binnenstad zijn aanleiding om op cruciale plekken in de openbare ruimte zorgvuldig ontworpen en hoogwaardig uitgevoerde elementen toe te voegen. Het kan hierbij gaan om verschillende elementen die aansluiten bij het karakter van het gebied en de specifieke doelgroepen aldaar: maquette, water/bedriegertjes, kunst, speeltoestel, banken, etc. In elke situatie dient het te gaan om een sterk en 'eigen' ontwerp dat aansluit bij de kwaliteiten en het historische, culturele karakter van Deventer. Op de volgende bladzijde staan (slechts) enkele voorbeelden van locaties die hiervoor geschikt zouden zijn.



Kwaliteit Bergkwartier: inspiratie Cultureel Kwartier?



Bestaande elementen komen beperkt tot recht
Kansen bij herontwikkeling Broederenplein



Nieuwe kansen bij herontwikkeling



Binnenstadsentree met ruimte voor iets 'eigenwijs'?



Bijzonder paretje, nu rommelige fietsenstalling



Cruciale plek: meer identiteit, beleving en kwaliteit



Parkeren verdwijnt: meer sfeer en beleving creëren



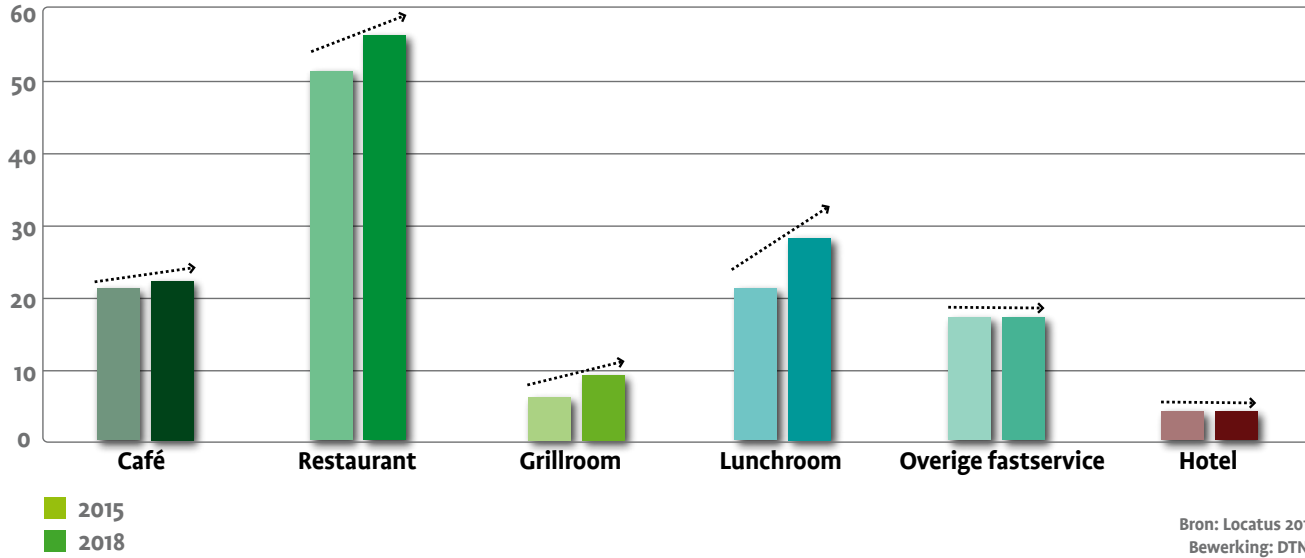
Nu een ongedefinieerd stukje openbare ruimte



5 Bijlagen

Bijlage 1 Ontwikkeling horeca

Ontwikkeling horeca subbranches 2015-2018



Bijlage 2 Indicatie marktruimte

Indicatie ontwikkeling op basis van ambities

De potentie voor het voorzieningenaanbod is niet iets dat puur rekenkundig inzichtelijk kan worden gemaakt. Er spelen vele factoren een rol die buiten de berekening blijven. Toch kan het inzicht bieden, met name in de mate waarop uitkomsten veranderen bij toekomstige ontwikkelingen. Voor winkels worden kengetallen als bestedingscijfers in fysieke winkels en gemiddelde omzet per m² wvo per branche relatief goed bijgehouden. Binnen de horeca zijn dit soort gegevens minder transparant, ook is koopstromenonderzoek hier niet tot nauwelijks voorhanden. Al met al gaat het dus om indicatieve uitkomsten die niet buiten de context van dit rapport kunnen worden gezien, en waarbij de volgende opmerkingen geplaatst dienen te worden:

- De omzet per hoofd wordt gecorrigeerd voor inkomensniveau en de toekomstige internetontwikkeling.
- Er is geen binding/toevloeiing voor de binnenstad bekend, er wordt een schatting gemaakt op basis van informatie uit het KSO 2015 (I&O), de concurrentiepositie, de aanbodverhouding in de gemeente en de trends (1.2) en ontwikkelingen (2015-2018) uit hoofdstuk 2.

- Vooral binnen de niet-dagelijkse winkel-sector zijn er grote verschillen in typen winkels en winkellocaties, er is op basis van het aanbod aan branches in de binnenstad een correctie uitgevoerd op de gemiddelde omzet per m² om dit beter te benaderen.
- De historische binnenstad heeft relatief kleine units en relatief veel non-standaard aanbod. Hiervoor is niet gecorrigeerd in de modellen.
- Landelijk gemiddelde winkelomzetten per m² wvo zijn kengetallen in een markt die onder druk staat.

Dagelijks winkelaanbod

Onze inschatting is dat het huidige dagelijkse aanbod redelijk in balans is met de vraag. Er is een divers aanbod aan supermarkten, verszaken en drogisten in het centrum. Er is geen reden tot uitbreiding bij een toevoeging van circa 600 inwoners.

Berekening indicatie marktruimte dagelijkse sector binnenstad Deventer op basis van ambities

	2018	2025 + 600 inwoners binnenstad & internetontwikkeling	
		internet naar ca. 5%	internet naar ca. 10%
Dagelijks	schatting		
Winkelomzet per hoofd binnenstad (excl. BTW en internet)	2.601	€ 2.547	€ 2.413
Winkelomzet per hoofd overige gemeente (excl. BTW en internet)	€ 2.443	€ 2.415	€ 2.311
Inwoners binnenstad	8.059	8.650	8.650
Koopkrachtbinding binnenstad	85%	85%	85%
Inwoners overige gemeente	91.658	91.658	91.658
Koopkrachtbinding overige gemeente	15%	15%	15%
Omzet uit gemeente (excl. BTW en internet)	€ 52,1 mln	€ 52,3 mln	€ 49,5 mln
Toevloeiing van buiten gemeente	10%	10%	10%
Totale winkelomzet (excl. BTW en internet)	€ 57,8 mln	€ 58,1 mln	€ 65,2 mln
Aanwezig winkelaanbod in m ² wvo	8.090	8.090	8.090
Winkelomzet per m ² wvo in binnenstad Deventer	€ 7.153	€ 7.182	€ 6.804
Gemiddelde winkelomzet per m ² wvo	€ 7.634	€ 7.634	€ 7.634
Potentieel winkelaanbod in m ² wvo	7.578	7.608	7.207

Niet-dagelijks winkelaanbod

- In 2015 vloeide 23% van de bestedingen van Deventenaren in fysieke winkels weg (afvloeiing). Van de 77% die bij winkels in de gemeente terecht kwam, is onze schatting dat circa 35%-punt naar de binnenstad ging en het overige deel naar Snipperling, dorps- en wijkcentra en verspreide bewinkeling.
- Deze som geeft een indicatie dat het niet-dagelijkse winkelaanbod in de Deventer binnenstad iets (circa 7%) ondergemiddeld functioneert.

- De internetontwikkeling is niet te stoppen. In hoeverre dit marktaandeel toeneemt, en in welke mate dat direct weerslag heeft op fysiek aanbod is hoogst onzeker. Hiervoor is een bandbreedte opgenomen van 35% tot 50% marktaandeel.
- Bij de berekening gaan we er voor dit model van uit dat de binding aan fysieke winkels in de binnenstad vanuit de gemeente gelijk blijft.
- Groei aan bestedingen op internet vangt met name doelgerichte aankopen af.

Rekening houdend met enige groei in de recreatieve bezoekersaantallen is de aanname in dit model dat de toevloeiing in absolute zin gelijk blijft. In dat geval is er bij 35% marktaandeel van internet ruimte voor circa 10.000 m² vvo minder niet-dagelijks winkelaanbod dan momenteel in de binnenstad aanwezig is.

- Het is mogelijk dat Deventer door sterke acties en maatregelen tegen de trends in de binding en toevloeiing iets versterkt. Aan de andere kant is het ook mogelijk dat internet een nog grotere vlucht neemt (50%). In alle scenario's is het duidelijk dat de duizenden leegstaande vierkante meters winkelvloeroppervlak niet door winkelmeters zullen worden ingevuld.

Indicatieve berekening marktruimte niet-dagelijkse sector binnenstad Deventer

- correctie gemiddelde omzet per m² vvo naar brancheverhouding binnenstad Deventer (van € 2.138 naar € 2.434)

	2018	2025 naar 100.000 inwoners, internetontwikkeling en gelijkblijvende absolute bestedingen uit toevloeiing	
		internet naar ca. 35%	internet naar ca. 50%
Niet-dagelijks	schatting		
Winkelomzet per hoofd gemeente (excl. BTW en internet)	€ 2.109	€ 1.828	€ 1.406
Inwoners gemeente	99.717	100.000	100.000
Koopkrachtbinding overige gemeente	35%	35%	35%
Omzet uit Gemeente (excl. BTW en internet)	€ 73,6 mln	€ 64 mln	€ 49,2 mln
Toevloeiing van buiten gemeente	30%	€ 31,5 mln	€ 31,5 mln
Totale winkelomzet (excl. BTW en internet)	€ 105,2 mln	€ 95,5 mln	€ 80,8 mln
Aanwezig winkelaanbod in m ² vvo	47.760	47.760	47.760
Winkelomzet per m ² vvo in binnenstad Deventer	€ 2.202	€ 2.000	€ 1.691
Gemiddelde winkelomzet per m ² vvo	€ 2.434	€ 2.434	€ 2.434
Potentieel winkelaanbod in m ² vvo	43.205	39.250	33.180

Horeca marktruimte

Zoals aangegeven zijn dit schattingen om een gevoel te krijgen bij de potentie. Voor de onderbouwing van investeringen is gericht marktonderzoek nodig. Hieronder staat een markt-ruimteberekening voor de binnenstad, op pagina 47 staan benchmarkgrafieken van aanbod op gemeenteniveau.

Cafés en overige drankensector

Deventer heeft enkele zaken met een dansvloer, zoals De Hip en Burgerweeshuis, maar geen echte discotheken. Het oppervlak in de drankensector in de binnenstad is dan ook beperkt. In de benchmark hiernaast (p. 47) is te zien dat het aantal zaken in de gemeente per inwoner relatief gemiddeld is. Gezien de trends (afname cafés en discotheken en concurrentie

festivals) is het belangrijk voorzichtig te zijn met uitbreiding van de drankensector. Anderzijds dient voor de 'Huiskamer' de uitgaansfunctie wel goed verzorgd te zijn.

Fastservice

Fastservice is een relatief lokale branche (weinig afvloeiing naar andere steden), maar in subbranches erg verschillend verspreid over de gemeente:

- Bijna alle lunchrooms en ijssalons zitten in de binnenstad;
- Nog geen vijfde van het fastfoodaanbod en bezorgen/halen zit in de binnenstad;
- Circa de helft van het grillroomaanbod zit in de binnenstad.

De benchmark op gemeente niveau is dan ook lastig te plaatsen. De binding aan de binnenstad ligt bij de fastservice hoger en de toevloeiing is veel meer in samenhang met de toevloeiing voor de niet-dagelijkse winkelbranches (dagbezoek).

Indicatie: in deze branche is nog maar beperkte groei mogelijk (100 tot 600 m² vvo).

Restaurants

Restaurants zijn goed voor ruim de helft van het horeca-aanbod in de binnenstad (in oppervlak en al helemaal in aantal). De Deventenaar hoeft voor een leuk restaurant zeker de gemeente niet uit (zie ook benchmark). De binnenstad van Deventer krijgt ook specifiek 'uit eten'- bezoek van buiten de gemeente, vanwege het kwaliteitsaanbod in een zeer aantrekkelijke setting. Er is, volgens de indicatieve berekening, 250 tot 1.800 m² vvo marktruimte.

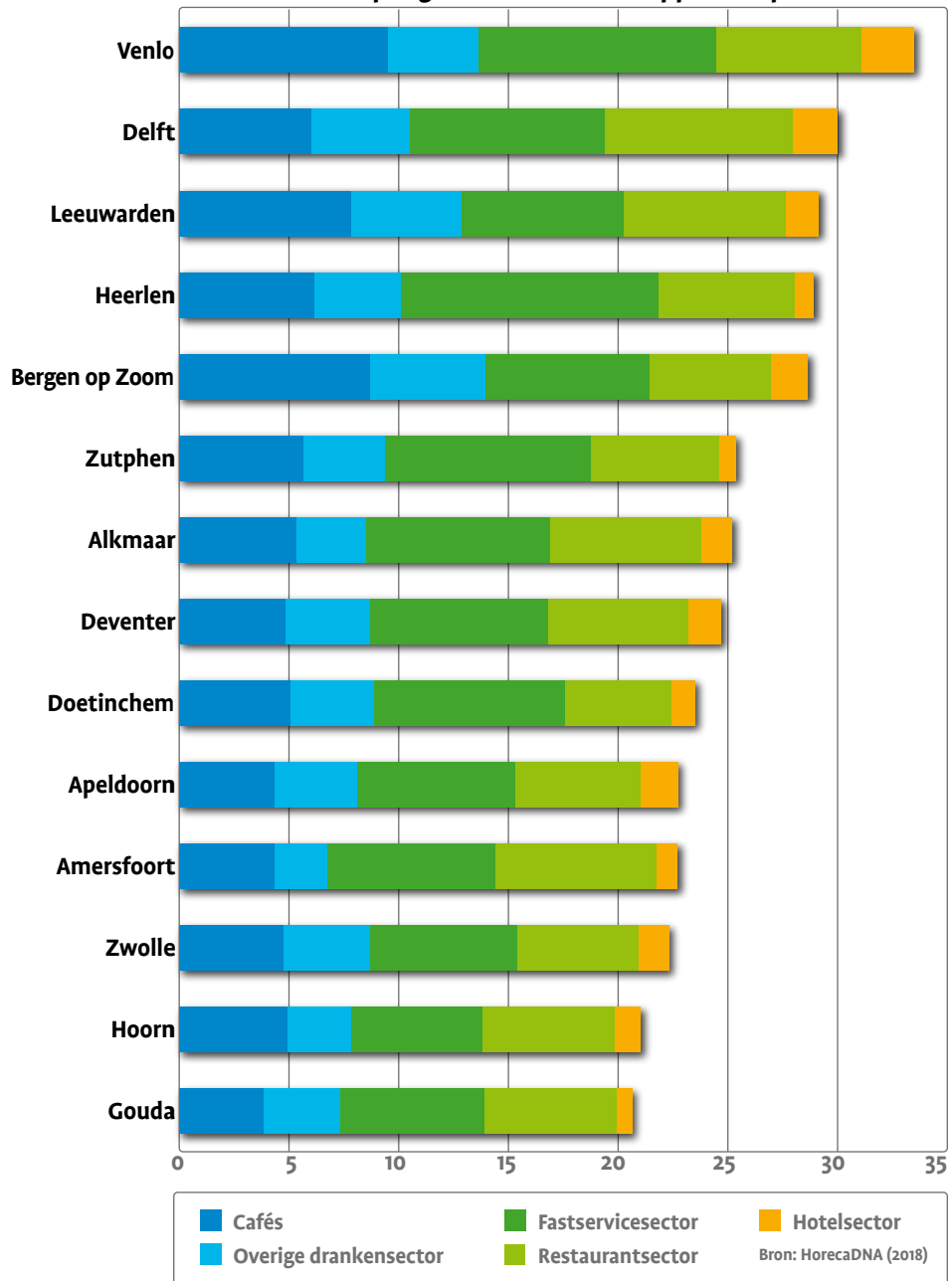
Nuance: door het hoge aandeel kwaliteits-restaurants en de kleine panden is er mogelijk een hogere gemiddelde omzet per m² vvo in de binnenstad en dus minder uitbreidingsruimte.

Tip: gebruik de uitbreidingsruimte voor aanbod dat de bewoners (standaard Nederlander) aanspreekt en trendvolgend is (snelle concepten).

Berekening indicatie marktruimte horeca binnenstad Deventer in 2023 naar branche

	Horecabranches 2023		
	Drankensector	Fastservice	Restaurants
Inwoners gemeente	100.000	100.000	100.000
Koopkrachtbinding gemeente	25% á 30%	45% á 50%	50 á 60%
Toevloeiing van buiten gemeente	5%	35%	30%
Aanwezig aanbod in m ² vvo	1.812	3.184	7.943
Omzet per m ² vvo in binnenstad Deventer	€ 2.688 á 3.763	€ 4.478 á 4.976	€ 3.715 á 4.458
Gemiddelde omzet per m ² vvo	€ 1.600	€ 4.200	€ 3.600
Potentieel aanbod in m ² vvo	3.040 á 4.360	3.400 á 3.770	8.197 á 9.836

Horeca-aanbod per gemeente in verkooppunten per 10.000 inwoners



Horeca-aanbod per gemeente in oppervlak per 10.000 inwoners

