



**Stand van zaken
visie Toekomstbeeld Binnenstad**



Impulsaanpak Winkelgebieden

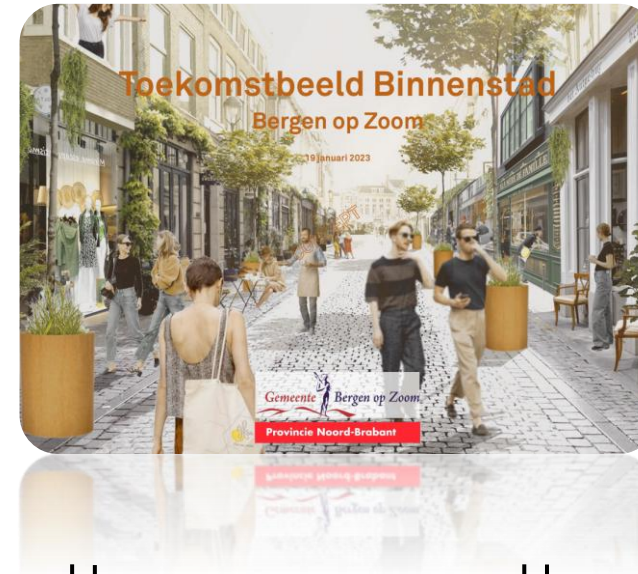


Stand van zaken visie Toekomstbeeld Binnenstad

3 april 2025

TOEKOMSTBEELD BINNENSTAD (VISIE 2030)

Van place to buy, naar place to be
BeLeefstad



1. Historische identiteit als fundament



2. Compact & divers



3. Vergroenen



4. Binnenstad als bestemming



5. Samen goed georganiseerd



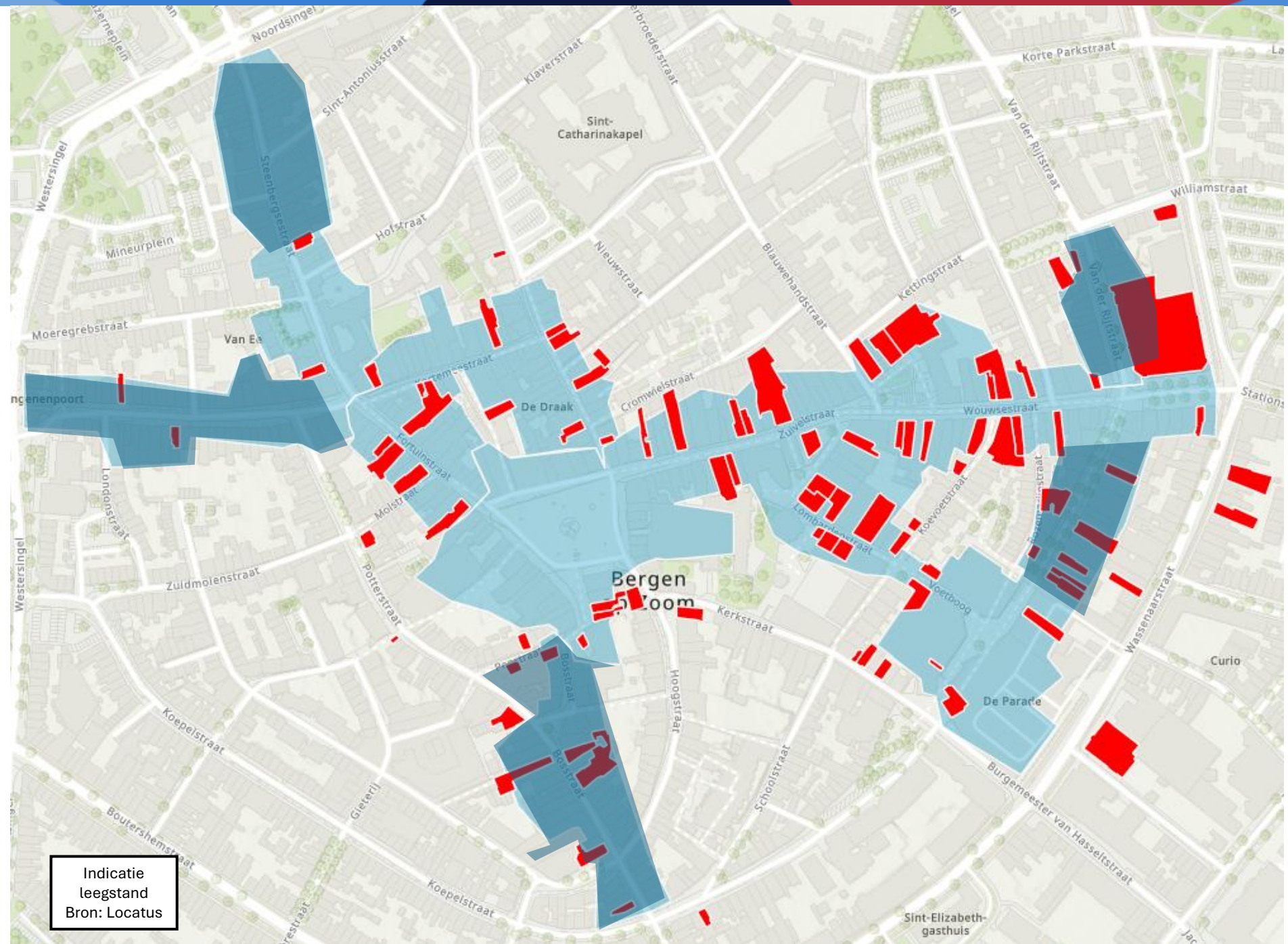
1. Historische identiteit als fundament



Waar werken we aan:

- Subsidieregeling historische winkelpuien
- Beeldkwaliteitsplan terrassen
- Uitstallingen/reclame-beleid

2. Compact & divers



2. Compact & divers



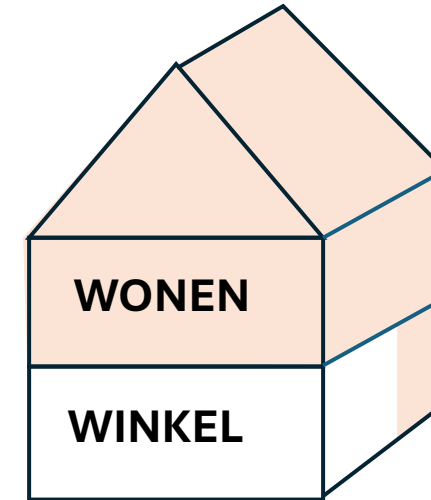
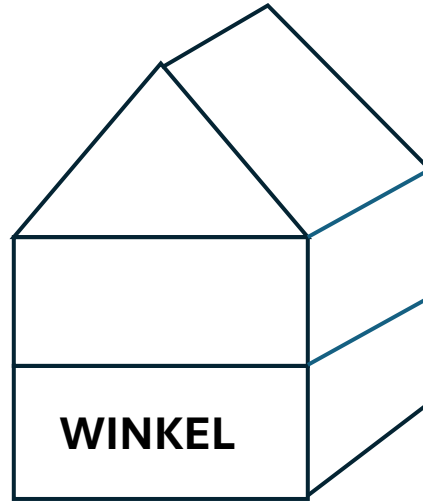
	Aantal panden met verkooppunt	Aantal leegstaande panden per 1-9-24	Aantal leegstaande panden per 1-2-25	Percentage leegstand per 1-2-25
Commercieel centrum				
Zuivelstraat	39	7	8	20,5%
Zuivelplein	5	2	1	20,0%
Stationstraat	7	2	3	42,9%
Wouwsestraat	32	10	11	34,4%
Voetboog	4	2	3	75,0%
Lombardenstraat	12	7	7	58,3%
Kremerstraat	19	3	5	26,3%
Kortemeestraat	21	5	5	23,8%
Fortuinstraat	21	6	5	23,8%
Grote markt	33	4	3	9,1%
Gouvernementsplein	7	3	3	42,9%
St.Josephplein (tot Xenos)	11	3	3	27,3%
Beursplein	2	0	0	0,0%
	213	54	57	26,8%
Gemengde stadsstraat				
St.Josephstraat	31	8	9	29,0%
Bosstraat	20	6	5	25,0%
Lievevrouwenstraat	17	4	2	11,8%
Korte Bosstraat	7	1	1	14,3%
Burgemeester van Hassetstraat	5	1	1	20,0%
Steenbergsestraat	24	4	2	8,3%
Lindebaan	5	1	1	20,0%
	109	25	21	19,3%
	322	79	78	24,2%

Indicatie leegstand
Bron: Locatus

2. Compact & divers

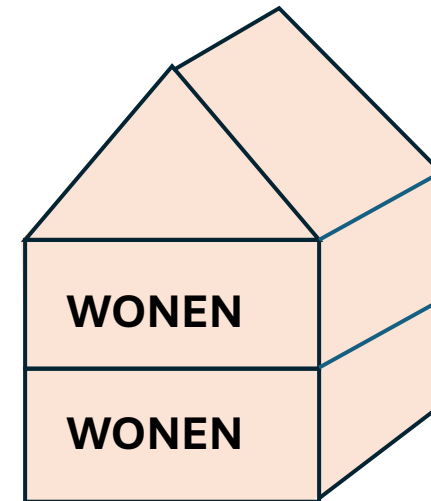
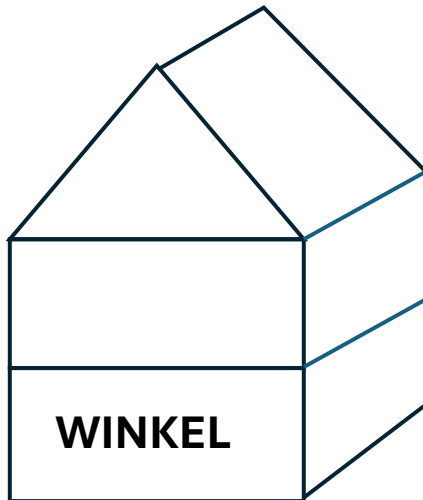


Commercieel centrum



Transformatie van
detailhandel naar wonen

Buiten commercieel
centrum



2. Compact & divers



	Aantal panden met verkooppunt	Aantal leegstaande panden per 1-2-25	Omgevingsvergunning in relatie tot transformatie	In overleg/ vooroverleg
Commercieel centrum				
Zuivelstraat	39	8	3	3
Zuivelplein	5	1		
Stationstraat	7	3		
Wouwsestraat	32	11	2	2
Voetboog	4	3		
Lombardenstraat	12	7		
Kremerstraat	19	5		
Kortemeestraat	21	5		
Fortuinstraat	21	5		
Grote markt	33	3	1	1
Gouvernementsplein	7	3	1	
St.Josephplein (tot Xenos)	11	3		
Beursplein	2	0		
	213	57	7	6
Gemengde stadsstraat				
St.Josephstraat	31	9	2	2
Bosstraat	20	5	1	1
Lievevrouwenstraat	17	2		2
Korte Bosstraat	7	1	1	
Burgemeester van Hassetstraat	5	1	1	
Steenbergsestraat	24	2		
Lindebaan	5	1		
	109	21	5	5

Indicatie leegstand
Bron: Locatus

2. Compact & divers



Beleidsregels Binnenstad 2025

Commercieel centrum

- Een woning heeft een vloeroppervlakte van ten minste 50 m;
- Afwijkingsmogelijkheid voor verkleining minimale oppervlakte naar 40m² voor monumentale woningen;
- Afwijkingsmogelijkheid voor het realiseren van buitenruimte door het realiseren van een gezamenlijke buitenruimte;
- Verduidelijking tussen eisen fietsenberging en berging in de woning;
- Mogelijkheid voor het realiseren van een inpandige fietsenberging op een afstand van 50 meter.

Buiten commercieel centrum

- *Splitsen van bestaande woning ten behoeve van meerdere woningen mits de begane grond niet zijnde woning ook mee wordt getransformeerd naar een woning;*
- Een woning heeft een vloeroppervlakte van ten minste 50 m²;
- Afwijkingsmogelijkheid voor verkleining minimale oppervlakte naar 40m² voor monumentale woningen;
- Afwijkingsmogelijkheid voor het realiseren van buitenruimte door het realiseren van een gezamenlijke buitenruimte;
- Verduidelijking tussen eisen fietsenberging en berging in de woning;
- Mogelijkheid voor het realiseren van een inpandige fietsenberging op een afstand van 50 meter.

2. Compact & divers



Compact

- Beeldregieplan St. Josephstraat
- Leegstandsverordening
- Wegbestemmen detailhandel

Q2 2025

Q4 2025

n.t.b.

Divers

- Brancheringsstrategie
- Afweegkader commerciële voorzieningen (waaronder horeca) → Pijlervisie

Q2 2025

Q4 2025



3. Vergroenen



Uitvoeringsplan: De groene gids

- Vergroeningsplan (met meekoppelkansen) voor de Middeleeuwse kern
- 0-meting > effecten klimaat en beleving
- Uitvoeringsplanning + begroting (Impulsaanpak Winkelgebieden)
- Q3 2025 vergroeningsplan vastgesteld door college



4. Binnenstad als bestemming



In de **Nota mobiliteit** wordt uitvoering gegeven aan de visie Toekomstbeeld Binnenstad.

Aandacht voor toegankelijkheid

Parkeervoorzieningen

- Aanpak Parkeergarage de Parade (Impulsaanpak Winkelgebieden)

Fietsparkeren

- Aanbrengen fietsnietjes
- Motie: Onderzoek bewaakte fietsenstalling
(gevoelens peilende raadsmededeling exploitatie bewaakte fietsenstalling volgt Q3)

5. Samen goed georganiseerd



Data:

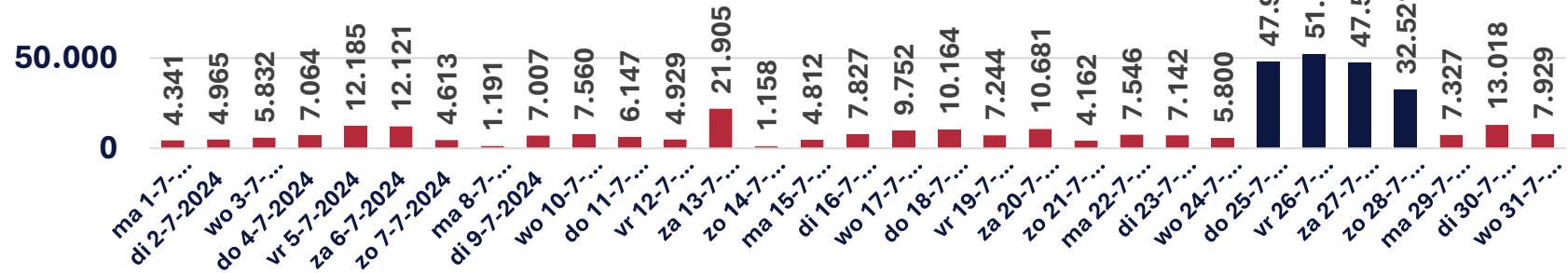
- Bezoekersstromen
- Koopstromen-onderzoek

Samenwerking:

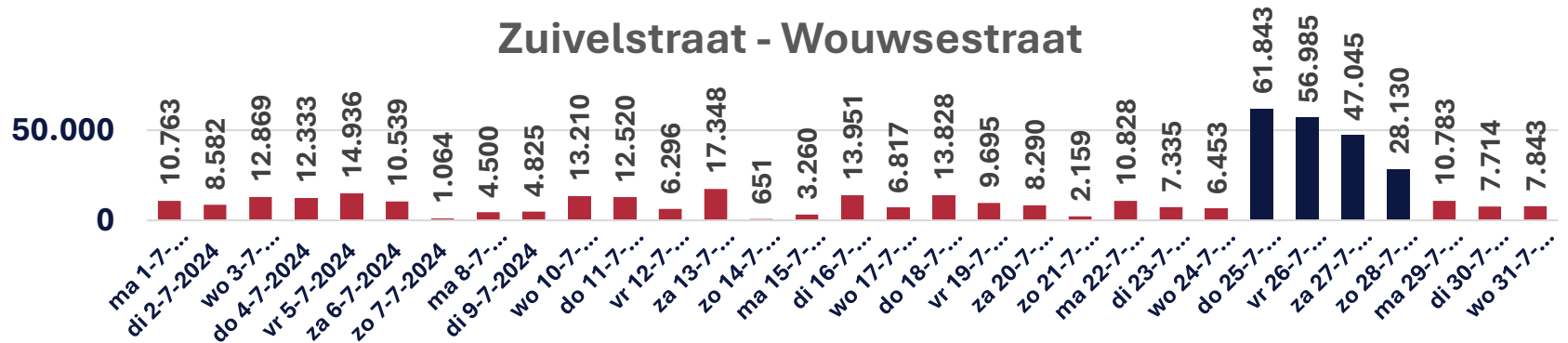
- Volle Straatjes-netwerk
- BIZ

Positioneringstraject

Grote Markt



Zuivelstraat - Wouwsestraat



Kremerstraat - Kortemeestraat



We werken aan een **Uitvoeringsprogramma Pijlervisie Economie**

Evaluatie visie Toekomstbeeld Binnenstad 2026

- Stadsgesprek volgt na de zomer 2025



Impulsaanpak Winkelgebieden

3 april 2025

Inhoud

- Doel Impulsaanpak Winkelgebieden
- Waarvoor kunnen we de subsidie inzetten?
- Wat kunt u nog verwachten aan besluitvorming?



Doel SPUK (Specifieke uitkering):

- Onttrekken m² retail
- Nieuwe functies toevoegen
- Openbaar
groen/klimaat/verduurzamen
- Winkelrondje/horeca
- Samenwerking met private partijen
stimuleren.

→ Leefbaarheid vergroten!

Impulsaanpak Winkelgebieden = een co-financiering voor de publieke **onrendabele top**.

Kosten	Aankoop	750.000	
	Verbouwing	1.000.000	
-----		-----	
Opbrengsten	Beleggingswaarde		
	(de waarde van alle toekomstig te ontvangen huur)	1.250.000	
-----		-----	
Resultaat	Weegt de opbrengst op tegenover de kosten?	500.000	← Onrendabele top
		↓	
		Inzetten subsidie max 50%	

Wanneer lagere opbrengst / lagere beleggingswaarde?

Lagere opbrengsten

- Transformatie van detailhandel naar maatschappelijk
- Transformatie van detailhandel naar wonen

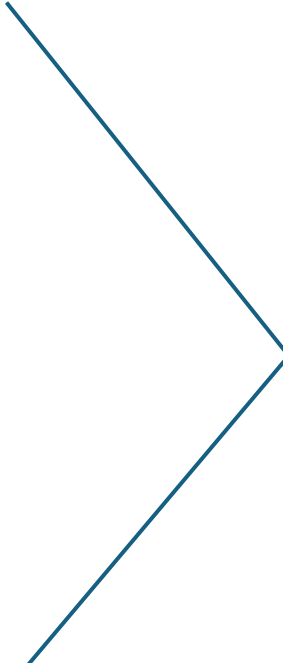
Leegstand levert per definitie niets op.

Geen opbrengsten

- Aanleg openbare voorzieningen:
 - Aanpak herinrichting buitenruimte
 - Aanleg fietsenstalling
 - Aanleg openbaar toilet

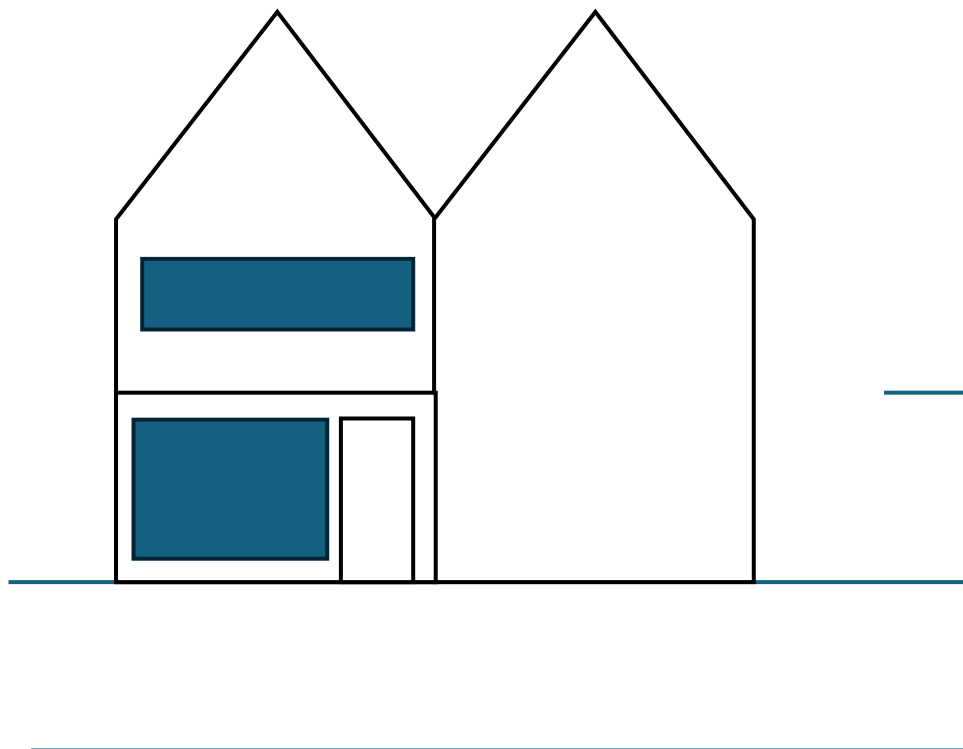
Levert direct niet meer opbrengsten op

- Aanpak parkeergarage

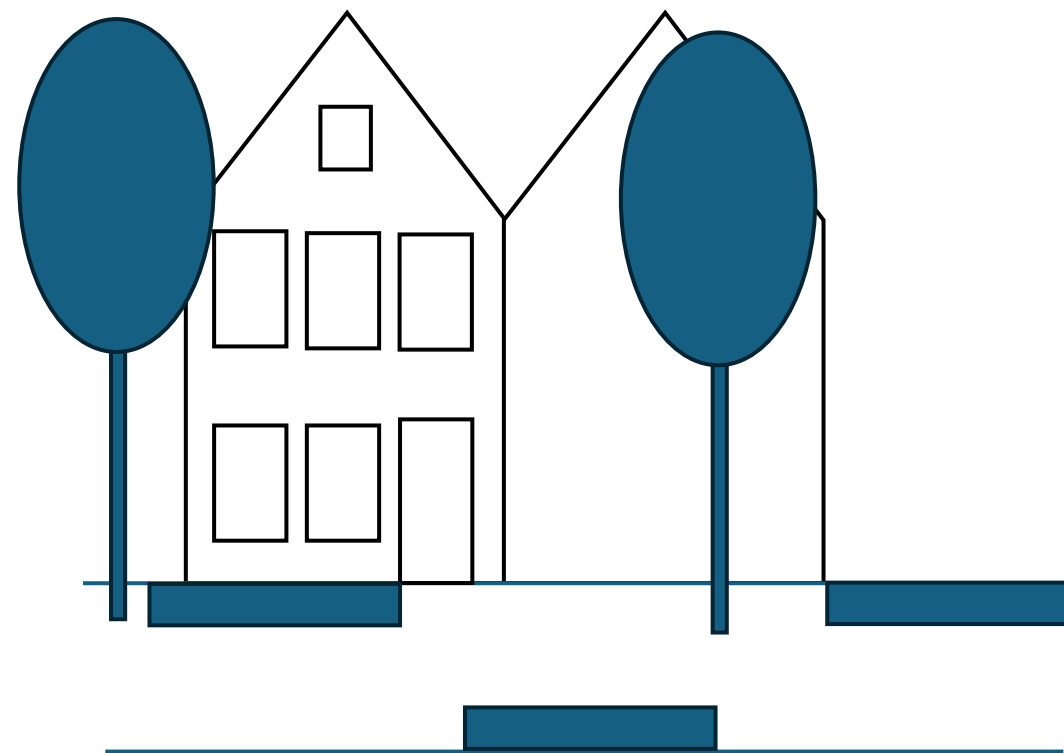


Onrendabele top

Eigenaar X
Leegstaande
winkel



Eigenaar X realiseert
3 verhuur appartementen



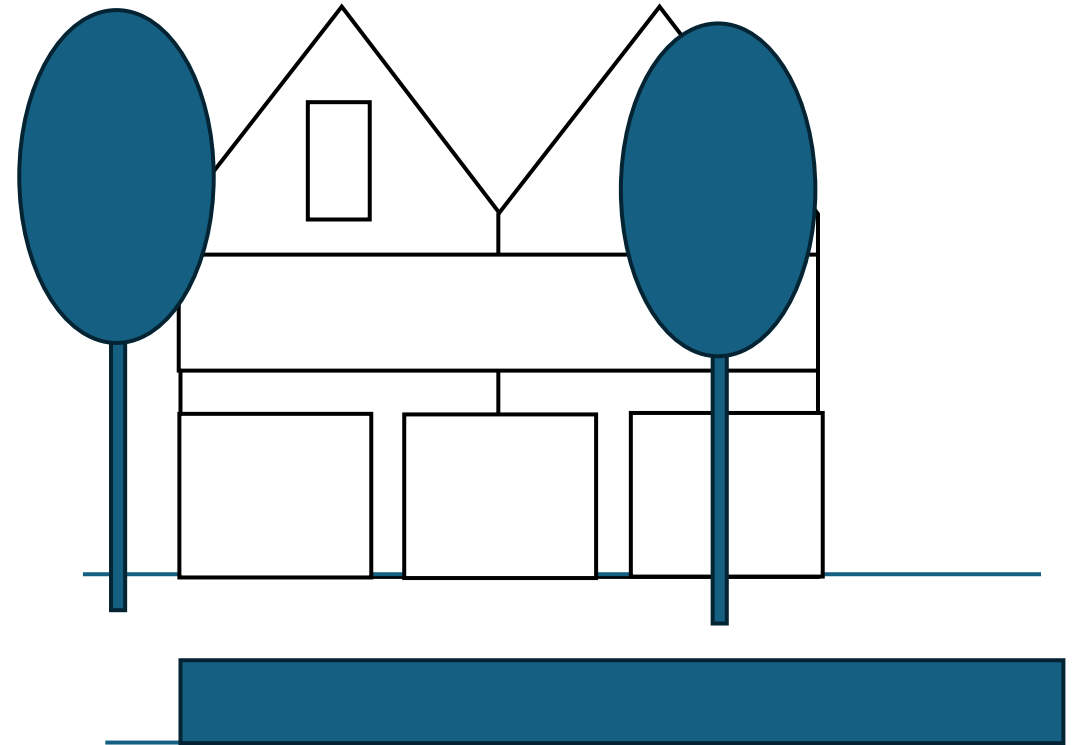
Private partij investeert in vastgoed →
Subsidie inzetten voor herinrichting
openbare ruimte

Situatie 1

Gemeente koopt
pand X + Y



Gemeente realiseert bibliotheek,
fietsenstalling en 2 appartementen
(samen met partner A)



Gemeente investeert in vastgoed → Subsidie
inzetten voor onrendabele top vastgoed +
herinrichting openbare ruimte

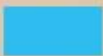
Situatie 2

Bijlage 1: Kaart Exploitatiegebied

Exploitatiegebied | 

Transformatie | 

Vergroening | 

Klimaatadaptatie | 

Historische Gevels | 

Mobiliteitshub | 



Ingediende projecten:

Situatie 1:

- Transformatie/renovatie van vastgoed door private partijen
- Vergroening / verbetering aangrenzende openbare ruimte

Situatie 2:

- Aanpak parkeergarage de Parade
- Realiseren maatschappelijke functies in Anno52

Voor alle publieke onderdelen is cofinanciering nodig en wordt separaat aan uw raad aangeboden ter besluitvorming. De gemeenteraad wordt hier nog nader over geïnformeerd.

1. Aanpak buitenruimte/vergroeningsplan
2. Aanpak parkeergarage de Parade
3. Transformatie Anno52

Voor de transformatie Anno52 is de vastgoedeigenaar aan zet voor invulling/transformatie begane grond.
Hieruit volgt mogelijke inzet vanuit IW-middelen.

Aandachtspunten:

- Voor december 2025 moeten de Samenwerkingsovereenkomsten zijn gesloten met de private partijen die daadwerkelijk investeren en risico lopen.
 - Dit betekent dat planvorming in 2025 gereed moet zijn.
- Binnen 7 jaar moeten de projecten zijn gerealiseerd.