

Binnenstadsvisie Doetinchem

Binnenstad Bedrijf Doetinchem
Analyse en aanzet visie



colofon

titel rapport
Binnenstadsvisie Doetinchem

datum
24 augustus 2020

projectnummer
P02400

opdrachtgever
**Binnenstad Bedrijf
Doetinchem**

BRO
Projectleider
FW
Projectteam
LV, DB

bron Kaft
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

BRO
Ruimte | om *in* te leven



*“Als we anderen de ruimte niet gunnen zullen we zelf steeds
meer opgesloten raken.”*

Prof. Hans Galjaard

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
1.1 Waarom een Binnenstadsvisie voor Doetinchem?	3
1.2 Onderzoeksvragen	3
1.3 Proces	3
1.4 Leeswijzer	3
2 Ambitie binnenstad	4
2.1 Streefbeeld binnenstad 2025	4
2.2 Speerpunten binnenstad	4
2.3 Profiel binnenstad	5
2.4 Doelgroepfocus	6
2.5 Van visie naar uitvoering	6
3 Visie deelgebieden	8
3.1 Kernwinkelgebied	9
3.2 De Heezenstraatjes	10
3.3 Walstraat en Catharinaplein	11
3.4 Grutstraat	12
3.5 Boliestraat / Adelaarstraat	13
3.6 Nieuwstad en Plantsoenstraat	14
3.7 De Veentjes / Dr. Huber Noodtplaats / Burg. van Nispenstraat	15
3.8 Cultureel kwartier	16
3.9 Westelijke aanloopstraten	17
3.10 Terborgseweg	18
4 Analyse en positionering binnenstad	19
4.1 Functie-aanbod	19
4.2 Consumentendraagvlak en bezoekersprofielen	26
4.3 Ambities, uitgangspunten en initiatieven	28
4.4 Ontwikkelmogelijkheden voor de binnenstad	30

1 Inleiding

1.1 Waarom een Binnenstadsvisie voor Doetinchem?

Het Binnenstad Bedrijf Doetinchem wil in samenwerking met haar partners een binnenstadsvisie opstellen waarin de ontwikkelingsrichting voor de binnenstad en de diverse deelgebieden is vastgelegd, uitgewerkt in gebiedsprofielen en kansen voor versterking van de branchering. De Binnenstadsvisie vormt input voor de Omgevingsvisie die momenteel wordt opgesteld. Middels de gebiedsprofielen kan het aanbod, de identiteit en de uitstraling van de diverse deelgebieden versterkt worden. Tevens bieden gebiedsprofielen houvast om investeringen naar de gewenste locaties te leiden, het maken van keuzes ten aanzien van deelgebieden en het versterken van het uitvoeringsprogramma dat binnen de samenwerking wordt opgepakt.

1.2 Onderzoeksvragen

In voorliggende binnenstadsvisie worden de volgende onderzoeksvragen beantwoord:

1. Wat zijn de (on)mogelijkheden in de ontwikkeling van branches en sectoren (detailhandel, horeca, cultuur, diensten, maatschappelijke voorzieningen en wonen)?
2. Welk streefbeeld in identiteit en profilering wordt er voor de binnenstad van Doetinchem nagestreefd en hoe kan Doetinchem zich onderscheiden ten opzichte van de concurrenten? Op welke doelgroepen moet de binnenstad van Doetinchem zich richten?
3. Welk profiel kan er meegegeven worden aan de diverse deelgebieden om dit streefbeeld te bereiken? Waar liggen kansen om de branchering te versterken dan wel transformatie te bevorderen?

1.3 Proces

Om tot voorliggende visie te komen, heeft het volgende proces plaatsgevonden met betrokkenen:

- Met het Binnenstad Bedrijf is de opdracht geformuleerd en heeft de afstemming omtrent de opdracht plaatsgevonden;
- Er heeft een schouw met betrokkenen plaatsgevonden;
- In een projectgroep met een afvaardiging van ondernemers en vastgoedeigenaren zijn in een tweetal sessies de conceptresultaten gedeeld en verrijkt;
- Vervolgens is de concept rapportage afgerond en aangeboden aan het bestuur van het Binnenstad Bedrijf;
- Bij de stakeholders van het Binnenstad Bedrijf Doetinchem is reactie en input opgehaald, waarna het rapport definitief is afgerond.

1.4 Leeswijzer

Het rapport is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: Ambitie bepaling: positionering, profilering en doelgroepsegmentatie voor de binnenstad van Doetinchem.
- Hoofdstuk 3: Uitwerking van de visie voor de diverse deelgebieden.
- Hoofdstuk 4: Analyse als onderlegger voor de visie en de gebiedsprofielen.

2 Ambitie binnenstad

2.1 Streefbeeld binnenstad 2025

Wanneer we de diverse beleidsdocumenten en visies proberen samen te vatten van de afgelopen jaren, dan luidt de ambitie voor de binnenstad van Doetinchem als volgt:

Doetinchem als hoofdstad van de Achterhoek. Een gastvrije, levendige, vitale en leefbare binnenstad, goed bereikbaar en met een diversiteit aan functies in een decor van groen en water. Een binnenstad waar altijd iets te doen is en waar consumenten graag komen, verblijven en besteden.

2.2 Speerpunten binnenstad

In voorliggende visie worden de doelstellingen voor de binnenstad niet opnieuw opgesomd of herhaald. Wel worden de speerpunten / uitgangspunten geschetst die ofwel deels nieuw zijn, ofwel deels als opmaat dienen voor de uitwerking van de gebiedsprofielen. Tevens bieden de speerpunten handvatten om de Omgevingsvisie te verrijken en reeds gemaakte keuzes bij te sturen. De speerpunten kunnen gezien worden als actuele accenten en opgaven voor de binnenstad, binnen het brede 'werkkader' voor de binnenstad.

Aanbeveling 1: versnellen transformatie

- **Concentratie en het vergroten van de functiediversiteit binnen het Ei** (winkels, horeca, cultuur, ambachten, diensten en evenementen). Met de ontwikkelingen in de detailhandel en horeca (internet, gebrek aan bedrijfsopvolging) en de te verwachten recessie te wijten aan de coronacrisis is het van essentieel belang dat er gestuurd wordt op een sterke functiemix in een compact gebied

(zijnde het Ei) en dat transformatiemogelijkheden optimaal benut worden. Kansen liggen er met name in het versterken van het dagelijks winkelaanbod (zie hieronder) en (gezinsvriendelijke) daghoreca, het versterken van het culturele-, maatschappelijke en dienstverlenende aanbod en het versterken van aanvullende kleinschalige activiteiten in de openbare ruimte (er moet altijd wat te doen zijn). Dit krijgt zijn weerslag in de uitwerking van de gebiedsprofielen.

- **Meer dagelijks winkelaanbod in de binnenstad.** Om in de toekomst voldoende perspectief te behouden is de binnenstad van Doetinchem in toenemende mate gebaat bij een sterke dagelijkse winkelbasis waar andere winkels van kunnen profiteren (combinatiebezoek). In centra zoals Doetinchem is dit in toenemende mate een belangrijke voorwaarde om een divers modisch aanbod en overig niet-dagelijkse aanbod in stand te houden en goed te laten functioneren. Daarmee behoud het centrum als geheel perspectief. Ook voor de versterking van de woonfunctie in de binnenstad is dit van essentieel belang: de consument wenst een sterk boodschappenaanbod in de directe woonomgeving. Momenteel is het dagelijks winkelaanbod in de binnenstad van Doetinchem niet op niveau. Huisvesting van een stadssupermarkt binnen het Ei kan hier een grote bijdrage aan leveren, maar ook het verder versterken van het versspeciaal-aanbod. Met een stadssupermarkt wordt een supermarkt bedoeld waar dagelijks aanbod gecombineerd wordt met horeca en diensten. Een goede bereikbaarheid en parkeermogelijkheden dichtbij de winkels vormen dan wel een belangrijke voorwaarden (zie volgend speerpunt). Volgens het bestemmingsplan 'Binnenstad en de Veensteden 2012' is alleen ter plaatse van de bestaande supermarkten een supermarkt mogelijk. Bovendien is het realiseren van nieuwe supermarkten (minimale verkoop-

vloeroppervlakte 300 m²) niet mogelijk. *Let op: in de omgevingsvisie wordt er enerzijds over gesproken dat een stadssupermarkt mogelijk moet zijn binnen het Ei, vervolgens wordt er gesproken over enkel versspeciaalzaaken binnen het Ei.*

- **Daghoreca in de winkelstraten.** In het kernwinkelgebied, de Heezenstraatjes en de Boliestraat is nog maar beperkte ondersteunende daghoreca aanwezig. Ook is er nog weinig gezinsvriendelijke horeca in de binnenstad gevestigd. Het sterker mixen van winkels en daghoreca is sterk ondersteunend aan de winkelbeleving en verhoogt de gezelligheid / reuring in de binnenstad. Consumenten verwachten in binnensteden in toenemende mate dat zij tijdens het winkelen makkelijk even een horzazaakje kunnen aandoen voor een lekkere kop koffie of een gezonde lunch (ter plekke of to-go).
- **Gemeentebreed detailhandelsbeleid.** Voorwaarde voor het creëren van een sterke binnenstad is een duidelijk gemeentebreed beleid over waar welke type detailhandel mag landen. Wanneer er buiten de binnenstad steeds meer brancheverbreding wordt toegestaan (zoals vestiging van Bever en Action), gaat dit ten koste van de positie en het perspectief van de binnenstad. Het detailhandelsbeleid is in 2013 geactualiseerd. Daarna is het aanvalsplan binnenstad in 2015 vastgesteld. In beide plannen staan kaders voor wat betreft ontwikkeling van de binnenstad, concentratie van detailhandel in de binnenstad en het tegengaan van detailhandel op onwenselijke plekken (bijv. op bedrijventerreinen).

Aanbeveling 2: versterken woonfunctie

- **Versterken van de woonfunctie in de binnenstad, waarbij loslaten woningbouwcontingent.** Momenteel is de woonfunctie van de binnenstad beperkt. Meer be-

woners in de binnenstad brengt reuring, omzet en verhoogt de veiligheid (24-7 controle). Tevens biedt het een mooi alternatief voor leegstaand vastgoed, wat naar verwachting nog gaat stijgen de komende jaren. Er zijn kansen in de binnenstad voor een sterke diversiteit aan woonmilieus: ouderen (o.a. zorgwonen), jongeren en tijdelijk wonen voor studenten. Met mogelijkheden in zowel de sociale huursector als koopsector. Zowel door wonen boven winkels toe te staan als ook gebiedsgericht in bepaalde straten voor benoemde doelgroepen wonen op de begane grond te stimuleren, kan de woonfunctie in de binnenstad versterkt worden. Bij meer wonen in de binnenstad hoort ook de realisatie van meer vaste parkeerplaatsen voor de bewoners. In het kernwinkelgebied, de Boliestraat en de Heezenstraatjes dient met name wonen boven winkels gestimuleerd te worden. In andere gebieden, zoals de Veentjes, dr. Huber Noodtstraat, Walstraat, Nieuwstad, de westelijke aanloopstraten en de Terborgseweg behoort ook wonen op de begane grond tot de mogelijkheden. *Let op: de Omgevingsvisie zegt in principe niet wonen op de begane grond binnen het Ei, en anderzijds dat er in de Gasthuisstraat mogelijkheden zijn voor wonen op de begane grond.*

Aanbeveling 3: optimale bereikbaarheid en parkeren ten behoeve van een nieuwe mix aan functies en doelgroepen

- **Stimuleren stop and go shopping en consumentgericht organiseren van parkeren.** In middelgrote binnensteden wordt een goede bereikbaarheid en parkeermogelijkheden dichtbij de winkels steeds belangrijker omdat middelgrote binnensteden steeds meer doelgericht bezocht worden: men moet snel en efficiënt een winkel kunnen aandoen als dat nodig is, bijvoorbeeld voor de

dagelijkse boodschappen, maar ook voor het ophalen van een pakketje of bestelling. Dit kan de binnenstad van Doetinchem ook onderscheiden van andere (grotere) binnensteden. De winkelstraten in Doetinchem zijn onvoldoende bereikbaar voor een snelle boodschap. Het is aan te bevelen om nader te onderzoeken welke maatregelen/scenario's kansrijk zijn om de bereikbaarheid op dit punt te vergroten en te bespreken in het algemeen bestuur van het BBD. *Let op: dit staat haaks op de Omgevingsvisie, waarin gesteld wordt dat er de wens is om het Ei autovrij te maken. Focus ligt op andere vormen van mobiliteit, auto buiten het Ei.*

- **Betere informatievoorziening en communicatie over de binnenstad.** Veel praktische informatie over de binnenstad is niet vindbaar of onduidelijk. Denk aan informatie over wat de binnenstad te bieden heeft in een overzichtelijke plattegrond, communicatie over (goedkope) parkeertarieven en parkeerlocaties (parkeerinformatiesysteem), bereikbaarheid en routing in de binnenstad en de openingstijden. De informatievoorziening hierover dient beter ontsloten te worden en transparant te zijn. Bezoekersgemak en -comfort zijn belangrijk voor een gastvrije ontvangst. Eveneens is het vaststellen van een scherpe profilering van de binnenstad en de vertaling hiervan door een krachtig marketing- en promotieteam van belang, om consumenten te verleiden naar Doetinchem te komen. Dit wordt momenteel door het Binnenstad Bedrijf opgepakt.

Aanbeveling 4: beleefbaarheid van de stad vergroten

- **Een hoge verblijfskwaliteit** is essentieel voor een aantrekkelijke binnenstad met een sterk woon- en bezoekersklimaat. Uit het Koopstromenonderzoek en de Omgevingsvisie blijkt dat de kwaliteit van de verblijfsruimte

relatief goed wordt beoordeeld (cijfer 7,2), maar de binnenstad, en dan met name het kernwinkelgebied, wordt als stenig ervaren (aanwezigheid van groen scoort een 6,2). Er dient ingezet te worden op een aantrekkelijke en verhalende openbare ruimte door middel van vergroening, verblijfsmogelijkheden en speelgelegenheid. Ook verlichting in de winterperiode is van belang. Onder andere in de Hamburgerstraat en op het Simonsplein heeft dit prioriteit. Daarnaast is er weinig aandacht voor de doelgroep 15-25 jaar. Voorzieningen als een game/playcenter missen in de binnenstad. Echter moet er ook focus blijven voor de oudere doelgroep. Zij moeten de binnenstad goed kunnen bereiken en herkenbaar blijven als veilige verblijfsomgeving. Rustplekken waar zowel jonge gezinnen en ouderen ongestoord kunnen, zitten, kletsen en spelen zijn hierbij van belang.

- **Het betrekken van de Oude IJssel bij de binnenstad.** De Oude IJssel inclusief de molen aan de rand van het Ei is een onderscheidende kwaliteit van de binnenstad, maar deze is als dusdanig nog onvoldoende beleefbaar. Daarom wordt de Gaswal heringericht tot stadsboulevard met o.a. een stadsstrand en een park aan de zijde van de Oude IJssel. Door de Gaswal te herinrichten wordt de 'Eidentiteit' versterkt.

2.3 Profiel binnenstad

Doetinchem onderscheidt zich in de regio door een breed aanbod van winkels en horeca inclusief bijbehorende voorzieningen en cultuuraanbod. De mix van alle voorzieningen, dát maakt Doetinchem onderscheidend in de regio.

- Winkelstad
- Horeca
- Ontmoeten en gezelligheid
- Compact en compleet (incl. bereikbaarheid)
- Combinatiebezoek (warenmarkt, bibliotheek, winkelen, horeca, schouwburg)

2.4 Doelgroepfocus

Verzorgingsgebied

Uit het regionaal koopstromenonderzoek van 2019 blijkt dat Doetinchem met name bezoekers trekt uit Doetinchem (ongeveer de helft van de niet-dagelijkse bestedingen) en de omliggende gemeenten Oude IJsselstreek, Bronckhorst en Montferland. In de marketing en communicatie ligt hier primair de focus. Daarnaast is er de ambitie om ook uit een grotere regio bezoekers aan Doetinchem te binden, alsook uit het toerisme. Door middel van specifieke marketing- en promotiecampagnes kan dit richting de regio en het toerisme effectief worden ingezet: Doetinchem als hoofdstad van de Achterhoek. Voor de Duitse bezoeker ligt dit wat gecompliceerder. Hiervoor dient eerst inzichtelijk te worden gemaakt waarmee de Duitse bezoeker verleid kan worden, alvorens bepaald kan worden of een gerichte marketing en promotie naar het Duitse achterland effectief kan zijn. Eventueel dat via een ondernemers- of bezoekers enquête dergelijke informatie achterhaald kan worden.

Doelgroepfocus

In het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2019 is inzicht gegeven in de leefstijlen van bewoners en bezoekers van Doetinchem. Uit de leefstijlanalyse voor Doetinchem blijkt dat relatief de grootste groep bezoekers die de binnenstad van Doetinchem trekt uit de klantgroepen lime en groen bestaat, en in mindere mate oranje en aqua. De lime & groene groep zijn de meer praktische kopers, niet zo trendgevoelig en sterk gericht op de goedkopere merken. Ook de gele doelgroep is sterk vertegenwoordigd in de binnenstad van Doetinchem. De gele groep staat voor eigentijdse consumenten die houden van winkelen als een uitje, gezellig samen met anderen een paar uur “winkelen voor je plezier”. Ze vinden het belangrijk om er modieus uit te zien en hebben vaak meer wensen dan met het budget te realiseren valt.

De groepen aqua en blauw worden minder goed bediend in de binnenstad. Deze groepen zijn gericht op de kwaliteit van producten en hebben vaak een exclusievere en formelere stijl. Ze hechten waarde aan persoonlijke service en advies. Hoewel deze groepen wel vertegenwoordigd zijn in de bevolkingsopbouw van Doetinchem, zien we ze minder vaak als bezoeker aan de binnenstad van Doetinchem. Voor de blauwe groep uit de grotere regio is Doetinchem te ‘gewoon’. Wanneer zij naar het centrum komen, komen zij vooral om gebruik te maken van het kwalitatief horeca- en cultuuraanbod.

Het heeft niet zoveel zin om te focussen op de doelgroepen die al bovenmatig aanwezig zijn in de binnenstad, zij komen toch wel en vinden in de binnenstad wat ze nodig hebben. Daarentegen is in de aqua en blauwe groep veel winst te behalen, als Doetinchem beter in staat is haar cultureel- en horeca-aanbod te profileren en wat meer speciaalzaken aan te trekken, dan wel dit beter te profileren in de regio (denk o.a. aan gebieden zoals de Boliestraat). In de visie van BRO is dit kansrijk.

Daarnaast is er eerder al gekozen om te focussen op de doelgroep ‘jonge gezinnen’, in activiteiten en inrichting van de openbare ruimte (speelgelegenheid). Helaas is met het recente Koopstromenonderzoek niet boven water te krijgen in hoeverre deze doelgroep nu al op de binnenstad georiënteerd is, in relatie tot de aanwezigheid van deze doelgroep in de gemeente en de regio. Hoewel de afvloeiing naar internet bij deze doelgroep groter is, kunnen we concluderen dat deze doelgroep over het algemeen relatief sterk op het eigen aanbod georiënteerd is bij centra van deze omvang. Gezinnen met jonge kinderen hebben over het algemeen veel nodig (kleding, vrije tijd, verzorging) en kunnen daarom in potentie veel besteden in de binnenstad. Over het algemeen hebben ze een beperktere mobiliteit en weinig tijd (kleinere

kinderen) waardoor de concurrentie met de grote steden minder groot is. De randvoorwaarden (goede service en makkelijk, doelgericht bezoek) moeten dan wel goed op orde zijn.

2.5 Van visie naar uitvoering

Een visie opstellen is één ding, samen komen tot uitvoering is een tweede. Uitwerking van onderhavige visie krijgt vorm middels praktisch (o.a. regievoering op de realisatie van projecten, stimulering van samenwerking tussen de stakeholders, monitoring) en juridische instrumenten (bestemmingsplannen). Het is uiteindelijk primair aan ondernemers, vastgoedeigenaren en ontwikkelende partijen om nieuwe initiatieven te ontwikkelen, waarbij de visie het centrale koersdocument en gezamenlijke vertrekpunt is. De gemeente heeft hierbij vooral een faciliterende rol. Samen met de verschillende partijen dient nagedacht te worden over de uitwerking van de visie, bijvoorbeeld door een top 5 of to-do-lijst op te stellen met acties en maatregelen voor de komende periode waar de partijen gezamenlijk aan gaan werken. Hier ligt ook een belangrijke rol voor het Binnenstad Bedrijf.

Nadere uitwerking en afweging

De visie beschrijft de ambities en speerpunten voor de binnenstad van Doetinchem. Hoe dit precies in te vullen is discussie voor een later moment. Vanuit de verschillende partijen in de binnenstad worden enkele onderwerpen genoemd die nadere uitwerking en afweging nodig hebben:

- De Papierfabriek drukt een flinke stempel op het deelgebied rond de Terborgseweg. Een duidelijke visie hierover ontbreekt nog, met name voor de BIZ Vastgoed van groot belang.
- De gemeente heeft al een plan voor het Mark Tennantplantsoen o.a. betere aansluiting op het Ei, parkeerplekken beter organiseren, groene toegangspoort naar het

centrum. Ondernemers hebben de wens voor een muziekkoepel en het organiseren van kleinschalige activiteiten in het park.

- Precieze invulling van het Koppelstuk, een belangrijk stuk voor de Heezenstraatjes. O.a. aansluitingen op andere gebieden, kans voor blauwe zone, inpassing city-supermarkt.
- De zondagopenstelling is een punt van discussie. De partijen (BIZ Vastgoed, ondernemers) zouden dit graag zien in de binnenstad van Doetinchem, onder andere als een manier om winkels te behouden en aan te trekken (denk aan woonwinkels, blurring concepten).
- Ruimte voor de fiets: routes en parkeermogelijkheden.

3 Visie deelgebieden

Voortbordurend op de ambitie die voor de binnenstad wordt nagestreefd zijn er gebiedsprofielen voor een tiental deelgebieden in de binnenstad uitgewerkt. Elk gebied heeft een eigen profiel en ontwikkelingsrichting.

Middels de gebiedsprofielen kan het aanbod, de identiteit en de uitstraling van de diverse deelgebieden versterkt worden. Gebiedsprofilering en clustering van soortgelijke functies verhoogt de herkenbaarheid van de binnenstad en haar deelgebieden voor de consument. Tevens bieden gebiedsprofielen houvast om investeringen naar de gewenste locaties te leiden, het maken van keuzes ten aanzien van deelgebieden en het versterken van het uitvoeringsprogramma dat binnen de samenwerking wordt opgepakt. Bovendien biedt het aanknopingspunten om het bestemmingsplan voor de binnenstad te actualiseren, waarbij er gekeken kan worden naar kansen voor functieverbreiding en/of –transformatie.



3.1 Kernwinkelgebied

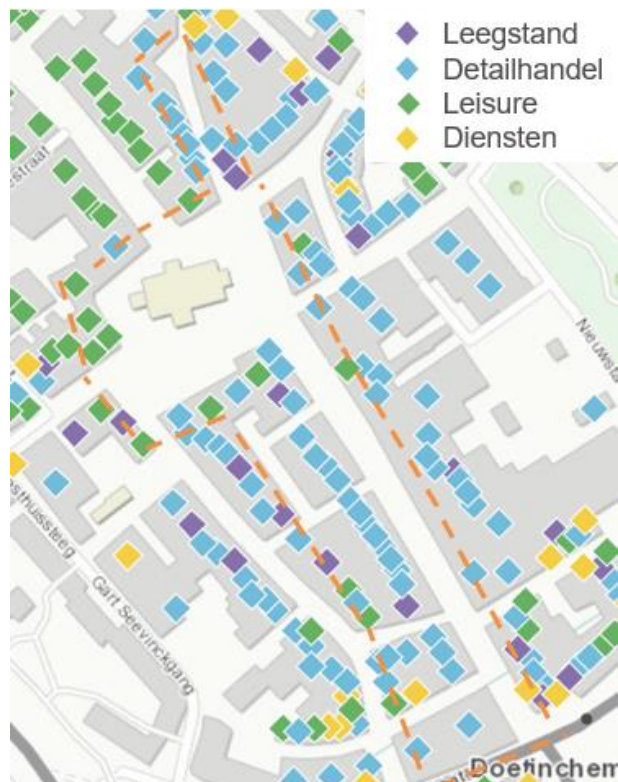
3.1.1 Profiel

- Het kernwinkelgebied bestaat uit de Hamburgerstraat, het Simonsplein en de Catharinastraat.
- Dit gebied fungeert als hét gebied voor mainstream shoppen.
- Het Simonsplein vormt het hart van de stad, gericht op verblijven, met een mix van horeca en retail. Ook is het plein geschikt om kleinere evenementen te organiseren.

3.1.2 Kansen voor versterking

- Het huidige aanbod kan worden gecombineerd met dag-horecazaken, waardoor de verblijfstijd van bezoekers wordt verlengd. Daghoreca mag echter niet gaan domineren.
- Het detailhandelsaanbod kan worden aangevuld met niet-dagelijks winkelaanbod, zoals modeaccessoires. Daarnaast zijn er een aantal winkels buiten het kernwinkelgebied gevestigd, die goed zouden passen in dit deelgebied. Voorbeelden zijn Jac Hensen, de ANWB-winkel, Bristol, Scapino, Broekenbinkie en Kik.
- De verdiepingen boven de winkelpanden bieden kansen om deze ruimten te transformeren naar wonen.
- De Catharinakerk dient een publieke ontmoetingsfunctie te krijgen en meer betrokken te worden bij de binnenstad (functieverandering). Bijvoorbeeld een functie waarin food en retail gecombineerd worden.
- Vergroening en het verhogen van de verblijfskwaliteit vormt een belangrijke opgave voor het Simonsplein en de Hamburgerstraat.

3.1.3 Huidige situatie



3.1.4 Sfeerimpressie toekomstperspectief



3.2 De Heezenstraatjes

3.2.1 Profiel

De Heezenstraatjes vormen een aantrekkelijk kleinschalig dwaalmilieu, met een accent op 'couleur locale' en dagelijks winkelaanbod.

3.2.2 Kansen voor versterking

- Het dagelijks winkelaanbod kan worden versterkt door het aantrekken van een viszaak, bloemenzaak, een winkel gericht op voedingssupplementen, een stomerij en schoenmaker. Een groentezaak is onlangs gevestigd in het gebied.
- De winkels Tondeldoos, Louise Aalbers, Beter Horen en Tremendress worden gezien als kansrijke verplaatsingen naar dit gebied.
- Het creëren van 'stop and go' parkeergelegenheden in een deel van dit gebied en de bereikbaarheid van het gebied te verbeteren, wordt het voor bezoekers aantrekkelijker gemaakt om naar de stad te komen voor een snelle boodschap. Door via Nieuwstad een deel van de Heezenstraat toegankelijk te maken voor auto's kan dit gerealiseerd mogelijk worden.
- Ook in dit deelgebied zijn er mogelijkheden om verdiepingen te transformeren naar woningen. In sommige gevallen kan dit gecombineerd worden met publieksgerichte functies op de begane grond, waar de ondernemer boven de winkel woont.

3.2.3 Huidige situatie



3.2.4 Sfeerimpressie toekomstperspectief



3.3 Walstraat en Catharinaplein

3.3.1 Profiel

- Het Catharinaplein en de Walstraat vormen een aantrekkelijk stadshof in het hart van de stad.
- De Walstraat loopt over in het Catharinaplein, wat tevens de kop vormt van het kernwinkelgebied.

3.3.2 Kansen voor versterking

- Het Catharinaplein biedt kansen voor het creëren van een foodplein met een stadssupermarkt, eventueel gecombineerd met daghoreca (bijv. familierestaurant met speelgelegenheid) en versspecialzaken. Voorwaarde hiervoor is wel het toegankelijk maken van de Burg. Van Nispenstraat voor auto's vanaf de noordzijde.
- De Walstraat heeft de potentie om te transformeren naar een aantrekkelijk woonmilieu.
- De noordzijde van het gebied (deel Walstraat) biedt kansen voor kleinschalige kantoren en wonen. De zuidzijde van de Walstraat heeft vooral potentie als woongebied (ook op de begane grond).
- De Walstraat is op dit moment een doodlopende straat. Door hiervan een autoluwe straat te maken die doorloopt aan Nieuwstad, ontstaat er een cirkel om het Ei. De bereikbaarheid van de Walstraat, maar ook de Heezenstraatjes wordt hierdoor verbeterd.

3.3.3 Huidige situatie



3.3.4 Sfeerimpressie toekomstperspectief



3.4 Grutstraat

3.4.1 Profiel

De Grutstraat vormt het gastvrije en bruisende horecagebied van Doetinchem, met de nadruk op avond- en nachthoreca.

3.4.2 Kansen voor versterking

- De Grutstraat biedt mogelijkheden voor vestigingen van nieuwe restaurants, zoals hippe fastfood.
- Het Joop Sarsplein kan gebruikt worden als nieuwe evenementenlocatie, maar ook om ruimte te bieden aan (extra) terrassen. Vooral in tijden van de coronacrisis, is er meer ruimte nodig naar aanleiding van de anderhalve metermaatregel.
- De terrasbouw kan een meer open en uitnodigende uitstraling te krijgen.

3.4.3 Huidige situatie



3.4.4 Sfeerimpressie toekomstperspectief



3.5 Boliestraat / Adelaarstraat

3.5.1 Profiel

- Deelgebied Boliestraat/Adelaarstraat is een gebied gefocust op mode, met aandacht voor kwaliteit en service en een sterke diversiteit.
- Het accent ligt op zelfstandige kwaliteitszaken.
- Ondersteunende horeca kan het profiel van dit gebied versterken.

3.5.2 Kansen voor versterking

- Speciaalzaken en mengformules van detailhandel, horeca en diensten vormen een aantrekkelijke aanvulling voor dit gebied.
- Niet-dagelijks winkelaanbod gericht op specialistische woonwinkels, bruidsmode en een edelsmid zouden goed passen binnen het profiel van het deelgebied. Ook winkels gericht op kinderen passen binnen het profiel (speelgoed, kinderkleding, kinderboekenwinkel, etc.)
- Op het gebied van horeca zijn er kansen voor daghoreca en hoogwaardige restaurants. Horeca mag echter niet gaan domineren.
- De winkels Jac Hensen, Stoer & Hip, Kekkedinge en Lady W zijn kansrijke verplaatsers.
- Ook in dit deelgebied zijn er mogelijkheden voor het creëren van publieksgerichte functies met daarboven wonen. In sommige gevallen kan werken en wonen mogelijk gecombineerd worden.
- Investeren op vergroening verhoogt de verblijfskwaliteit.
- De Hoopensteeg zou kunnen dienen als kleine dwaalstraat tussen het kernwinkelgebied en de Boliestraat met creatieve ondernemers. Voorbeelden hiervan zijn kleine horecaondernemingen, een kunstatelier of ambachten als een edelsmid. Door gezamenlijk voorzieningen te treffen kunnen ruimtes efficiënt worden gecreëerd die nu geen bestaansrecht hebben in het centrum.

3.5.3 Huidige situatie



3.5.4 Sfeerimpressie toekomstperspectief



3.6 Nieuwstad en Plantsoenstraat

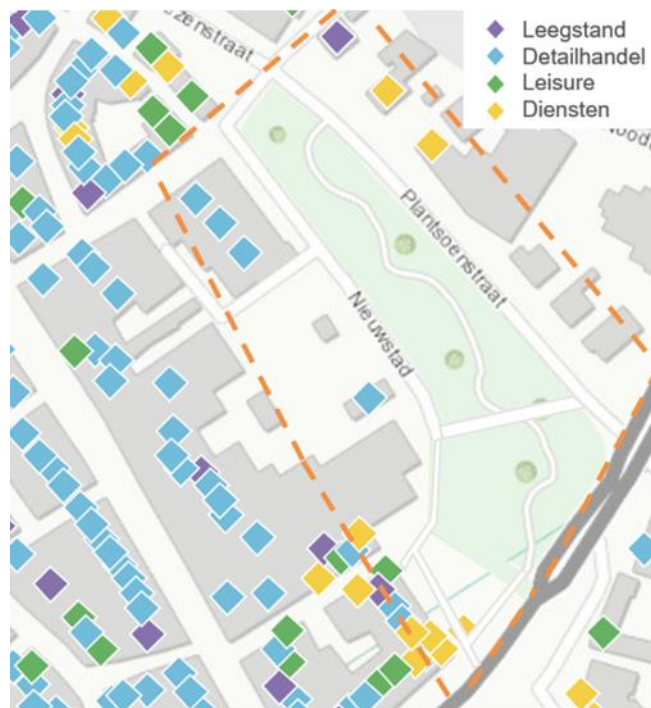
3.6.1 Profiel

- Nieuwstad en Plantsoenstraat vormt een belangrijk eengebied tot het Ei, als (deels statige) groene zoom rond het Ei waar men kan onthaasten.
- Nieuwstad vormt een belangrijk parkeerbrongpunt nabij het kernwinkelgebied.

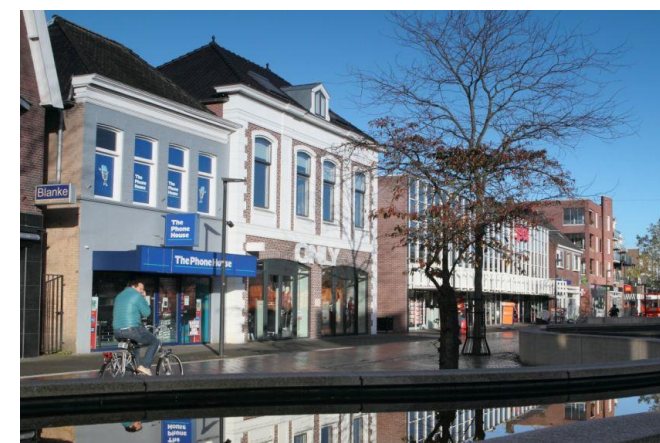
3.6.2 Kansen voor versterking

- De Plantsoenstraat is een geschikte plek om de woonfunctie en de (hoogwaardige) kantoorfunctie te versterken. Denk hierbij bijvoorbeeld aan advocaten en make-laars.
- Nieuwstad biedt mogelijkheden voor meer grootschalige detailhandelsfuncties die doelgericht bezocht worden, maar bijvoorbeeld ook voorzieningen als een gezondheidscentrum die vragen om een goede bereikbaarheid.
- Aan Nieuwstad liggen kansen om de uitstraling van de buitenrand van het Ei te versterken. Dit gebied draagt sterk bij aan de 'Eidentiteit'.
- Mark Tennantplantsoen meer laten aansluiten bij het Ei om het gebied aantrekkelijker te maken en een meer vriendelijke, groene aansluiting tussen het park en het centrum te realiseren.

3.6.3 Huidige situatie



3.6.4 Sfeerimpressie toekomstperspectief



3.7 De Veentjes / Dr. Huber Noodtplaats / Burg. van Nispenstraat

3.7.1 Profiel

- Het deelgebied De Veentjes, de Dr. Huber Noodtplaats en de Plantsoenstraat vormt een transformatiegebied, met het accent op 'wonen in de luwte'. Voor de Dr. Huber Noodtstraat is deze transitie van winkel naar woning reeds goedgekeurd door de gemeente.
- In de Burgemeester van Nispenstraat liggen kansen om cultuur beter te verbinden met het Ei.

3.7.2 Kansen voor versterking

- De Veentjes, de Dr. Huber Noodtplaats en de Plantsoenstraat bieden kansen voor transformatie van winkelpanden naar wonen, zowel op verdiepingen als op de begane grond. Aanwezige retailers in dit deelgebied kunnen verplaatsen naar deelgebieden waar het accent ligt op retail.
- De Dr. Huber Noodtplaats kan autoluwer worden ingericht, waardoor hier mogelijkheden ontstaan voor woonhofjes en bijvoorbeeld woon-zorgconcepten. Accent op 'wonen in de luwte' en stadstuinen.
- De Burg. van Nispenstraat biedt mogelijkheden om het 'Cultureel kwartier' met de binnenstad te verbinden door huisvesting van een museum (bijv. verplaatsing OV en speelgoedmuseum), galeries en antiek & kunst maar ook door de entree tot deze straat uitnodigender in te richten. Het ontwikkelingsperspectief voor deze straat is een gemengd profiel van diensten (zoals makelaars, uitzendbureaus en financiële instellingen), kantoren, wonen en cultuur. Om de economische aantrekkingskracht van dit gebied en het gebied Catharinaplein / Walstraat te verbeteren, is het van belang dat de Burg. van Nispenstraat vanaf de noord-westzijde (Hofstraat) weer opengesteld wordt voor verkeer.

- Op het koppelstuk Plantsoenstraat / Burg. Van Nispenstraat / Dr. Huber Noodtplaats zijn er kansen voor grootschaligere detailhandelsfuncties en concentratie van food / een stadssupermarkt (aansluitend op de Heezenstraat). Tevens biedt dit gebied mogelijkheden voor dienstgerelateerde functies, zoals makelaars, uitzendbureaus, financiële instellingen, kappers, nagelstudio's en schoonheidssalons en/of een gezondheidscentrum. Enkel op het koppelstuk zijn nog publieksgerichte functies mogelijk, verderop in de Plantsoenstraat wordt dit afgebouwd. *Keuze voor koppelstuk: in Omgevingsvisie wordt retail hier nadrukkelijk afgebouwd.*
- Het KPN gebouw (achter de Burg. Van Nispenstraat) is een potentiële locatie om te hergebruiken voor cultuur.

3.7.3 Huidige situatie



3.7.4 Sfeerimpressie toekomstperspectief



3.8 Cultureel kwartier

3.8.1 Profiel

Het cultureel kwartier is de culturele huiskamer van Doetinchem, met onder andere een theater, bioscoop, filmhuis en casino.

3.8.2 Kansen voor versterking

- Rond de Walstraat / Burgemeester van Nispenstraat dient de openbare ruimte uitnodigend te worden ingericht om cultuur beter te verbinden met het Ei.
- Dit geldt ook voor de openbare ruimte rond het theater en de bioscoop.

3.8.3 Huidige situatie



3.8.4 Sfeerimpressie toekomstperspectief



3.9 Westelijke aanloopstraten

3.9.1 Profiel

- De westelijke aanloopstraten hebben een gemengd profiel.
- De Waterstraat, een van de westelijke aanloopstraten van de binnenstad, is een belangrijke aanlooproute vanaf parkeerbronnepunt de Varkensweide. Behoud van een retailprofiel op de begane grond is hier wenselijk.
- Het Ei dient vanaf de Gaswal meer gezicht te krijgen, door de Gaswal in te richten als een verblijfsgebied. De Gaswal biedt potentie om een aantrekkelijke groene oever te worden, die de verbinding tussen de Oude IJssel en het Ei versterkt en zo het gezicht van het Ei kan worden richting de stadswal.

3.9.2 Kansen voor versterking

- In dit deelgebied, o.a. in de Gasthuisstraat, liggen kansen om winkels te transformeren naar wonen, op verdiepingen, maar ook op de begane grond (grondgebonden woningen en appartementen). De Waterstraat is hiervan uitgezonderd. Ook aan de oneven kant van de IJsselkade liggen kansen voor transformatie naar woningen.
- In de Korte Kapoeniestraat heerst een onveilig gevoel. Wanneer de woonfunctie versterkt wordt, zal er meer activiteit en controle zijn op straat.
- De westelijke aanloopstraten bieden ook mogelijkheden voor verzorgende diensten zoals kappers, nagelstudio's en schoonheidssalons.
- Qua programmering biedt de Gaswal mogelijkheden voor een stadsstrand, kleinschalige kioskes en sport en spel die de plek meer maken dan alleen groen.
- Bij de herinrichting van de Gaswal zijn er wellicht kansen om het woonmilieu in de Gasthuisstraat te versterken, te differentiëren en beter te verbinden met de Oude IJssel.

- De Walmolen is mogelijk een geschikte locatie voor de VVV of als horecagelegenheid met uitzicht op het water.
- *Let op: de Omgevingsvisie geeft voor dit gebied een diffuus beeld m.b.t. wonen. Enerzijds wordt er gezegd dat wonen op de begane grond in het Ei niet gewenst is, anderzijds dat er in de Gasthuisstraat mogelijkheden zijn voor wonen op de begane grond.*

3.9.3 Huidige situatie



3.9.4 Sfeerimpressie toekomstperspectief



3.10 Terborgseweg

3.10.1 Profiel

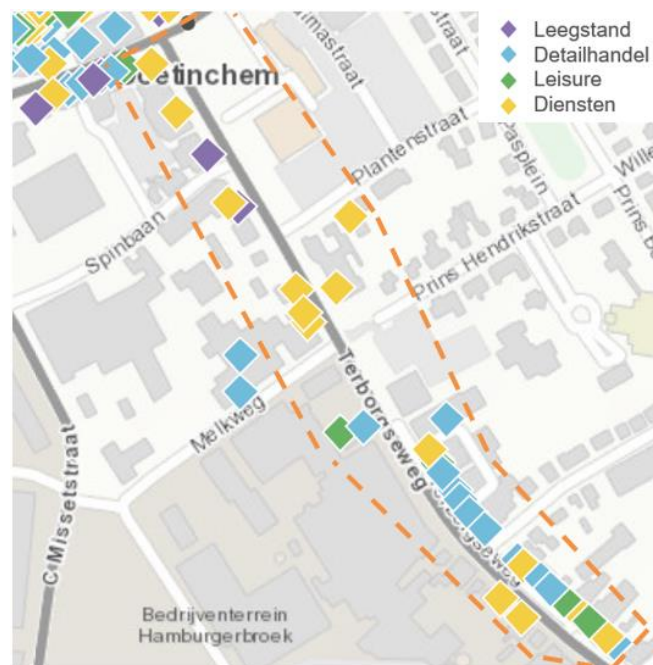
- De Terborgseweg vormt een belangrijke aanloopstraat naar de binnenstad, o.a. als verbindingsstraat tussen het station en het Ei. Met name wonen en werken / bedrijvigheid hebben potentie in deze straat. Retail dient zoveel mogelijk geconcentreerd te worden in het Ei. Hierbij geldt als nuance dat niet alle zaken even geschikt zijn voor verplaatsing naar het kernwinkelgebied. Een aantal winkels kiest immers bewust voor deze autobereikbare aanloopstraat en zal nauwelijks of niet verplaatsbaar zijn.
- Aan het Raadhuisplein, op de noordkop van de Terborgseweg, wordt de warenmarkt op dinsdag georganiseerd.

3.10.2 Kansen voor versterking

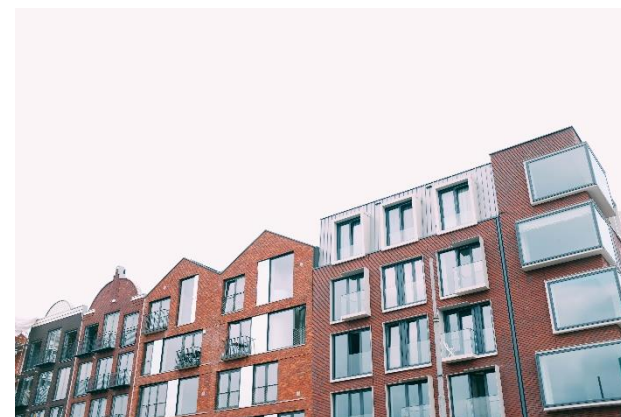
- Het gebied biedt kansen voor experimenten (startende bedrijven, werkplaatsen, broedplaatsfuncties) vanwege lagere huurprijzen en leegstand.
- In de woonsegmenten ligt het accent op woonwerkwoningen en studentenwoningen, maar ook reguliere woningen behoren tot de mogelijkheden.
- In dit gebied zou een blauwe zone / gratis parkeren wenselijk zijn. De parkeerplaatsen aan de Terborgseweg, aan de zijde van het gemeentehuis, zijn nu uitsluitend beschikbaar als laad- en losplaats. Deze parkeerplaatsen kunnen dienen als stop and go plaatsen of als blauwe zone voor kort parkeren.
- De historische panden in dit gebied dienen behouden te blijven.
- De warenmarkt kan worden uitgebreid, waardoor de markt de centrumfunctie van Doetinchem versterkt. De warenmarkt heeft verscholen potentie als de markt zich duidelijk positioneert en profileert naar de regio en naar

de toekomst. Een duidelijke visie hierover ontbreekt nog in Doetinchem.

3.10.3 Huidige situatie



3.10.4 Sfeerimpressie toekomstperspectief



4 Analyse en positionering binnenstad

Als basis en onderlegger voor de gebiedsprofielen, is een analyse uitgevoerd naar de karakteristieken in het aanbod. Om het bovenstaande in kaart te brengen, is gebruik gemaakt van gegevens van Locatus¹ en is een schouw gemaakt in het gebied. De bevindingen zijn beknopt in kaart gebracht.

4.1 Functie-aanbod

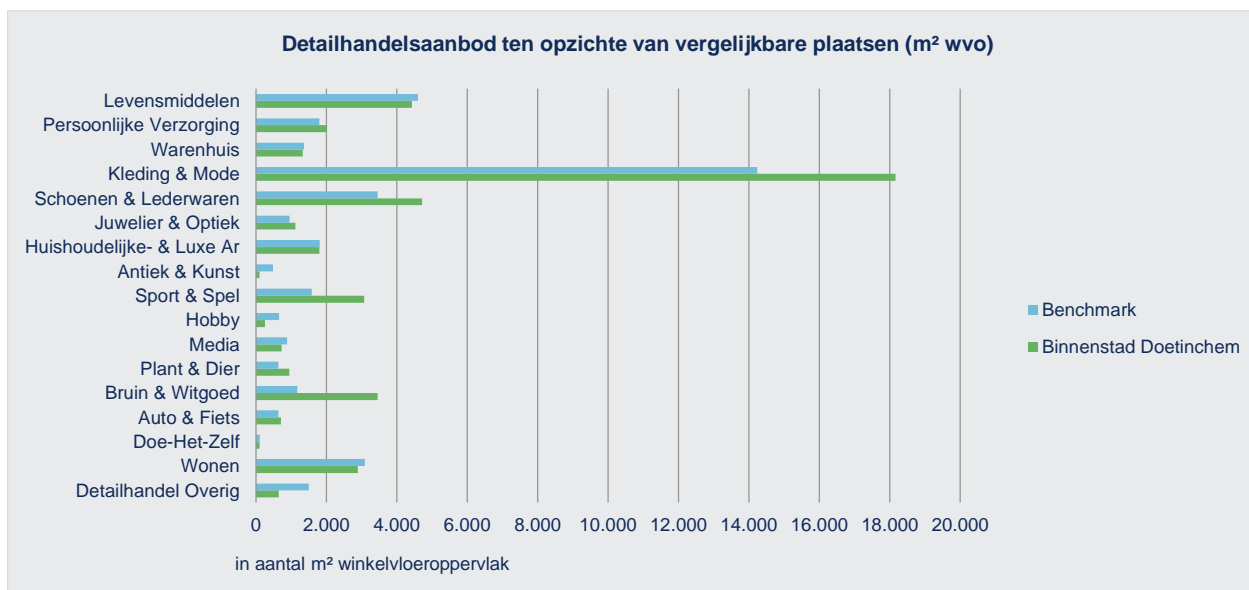
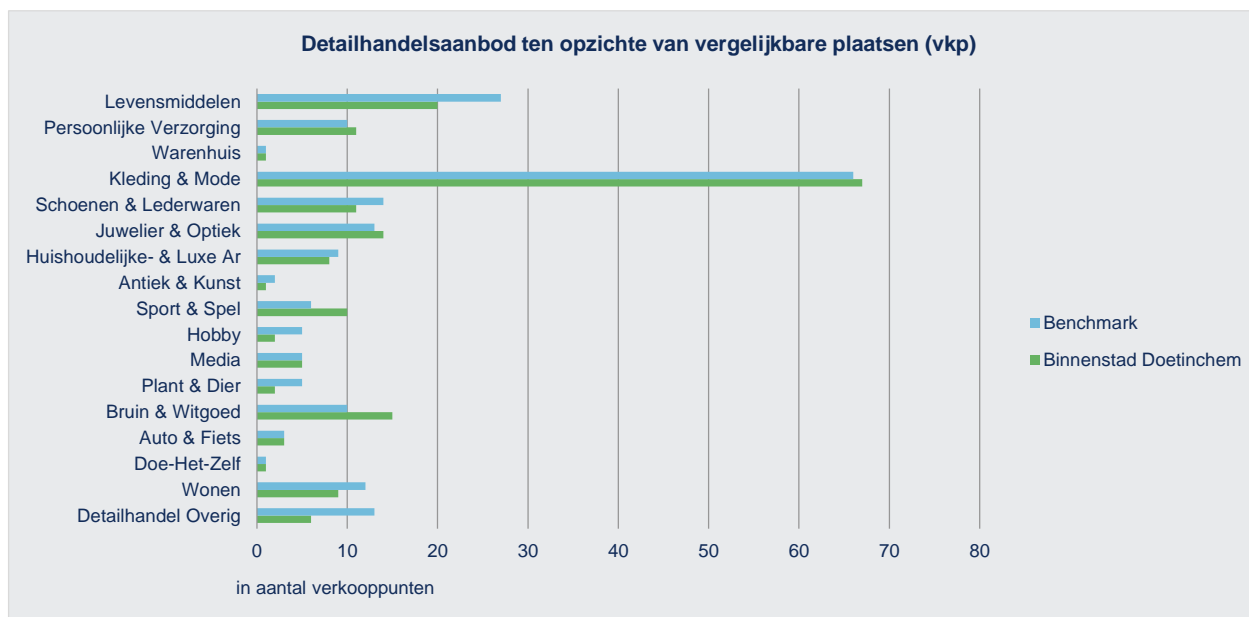
De binnenstad van Doetinchem is vergeleken met een benchmark op basis van Locatus-gegevens, om zo inzicht te krijgen in de verhouding van verschillende functies in de binnenstad. De benchmark bestaat uit binnensteden binnen de inwonersklasse 100.000-175.000 in de categorie 'hoofdwinkelgebied groot'. Het gaat om de binnensteden van Middelburg, Oosterhout, Roermond, Sittard, Sneek, Weert en Zutphen.

4.1.1 Detailhandelsaanbod

Het aanbod in de binnenstad van Doetinchem is in totale omvang van het winkelaanbod omvangrijker dan het aanbod in referentiesteden. Door consumenten wordt zowel de omvang als de kwaliteit van het winkelaanbod goed beoordeeld: respectievelijk met een 7,5 en een 7,6 (KSO Oost-Nederland 2019). Het detailhandelsaanbod van de binnenstad Doetinchem komt in veel branches overeen met de benchmark.

Een aantal branches vallen op:

- Het aanbod in levensmiddelen in aantal zaken is in de binnenstad van Doetinchem relatief beperkt in vergelijking met de benchmark. Toch is de omvang van het



¹ Peildatum maart 2020. Voor de analyse is aangesloten bij de gebiedsafbakening zoals Locatus deze hanteert.

aanbod redelijk vergelijkbaar. Dit betekent dat voor deze branche geldt dat de winkels relatief grootschalig zijn in vergelijking met de benchmark. Opvallend is dat in 'Het Ei' geen supermarkten gevestigd zijn. Hoewel Locatus de vestigingen van Lidl, AH en Aldi tot het centrum rekent, liggen deze ver buiten 'Het Ei' en hebben deze geen relatie met de overige winkels in het centrum. In het dagelijks winkelaanbod ontbreekt een viswinkel en delicatessaak. Recent zijn een groentezaak en zaak in voedingssupplementen gevestigd.

- De omvang in m² wvo² van de branche kleding & mode is in Doetinchem groter dan op basis van de benchmark verwacht mag worden terwijl het aantal winkels vergelijkbaar is. Dit betekent dat de kleding- en modezaken in de binnenstad van Doetinchem relatief groot zijn. Het modeaanbod concentreert zich in de Hamburgerstraat, Catharinastraat en Boliestraat. Belangrijke trekkers zijn H&M, C&A, The Sting en Jac Hensen maar ook het rijke aanbod aan specialistische modezaken, o.a. in de Boliestraat. Er is sprake van een sterke differentiatie in segmentatie (laag-, midden en hoog). O.a. het aanbod aan dames- en herenmode en lingerie blinkt uit. Enkel het aanbod aan modeaccessoires en bruidskleding blijft achter.
- In de branche schoenen en lederwaren blijft het aanbod in aantal winkels achter, maar de omvang van de totale branche is groot, wat betekent dat ook hier sprake is van relatief grote zaken. Schuurman Schoenen vormt een belangrijke trekker in deze branche.
- Doetinchem heeft een ruim aanbod op het gebied van bruin- & witgoed en sport & spel, met spelers zoals MediaMarkt, Intersport, Sport 2000, ANWB en Intertoys. Deze branches zijn relatief internetgevoelig en een af-

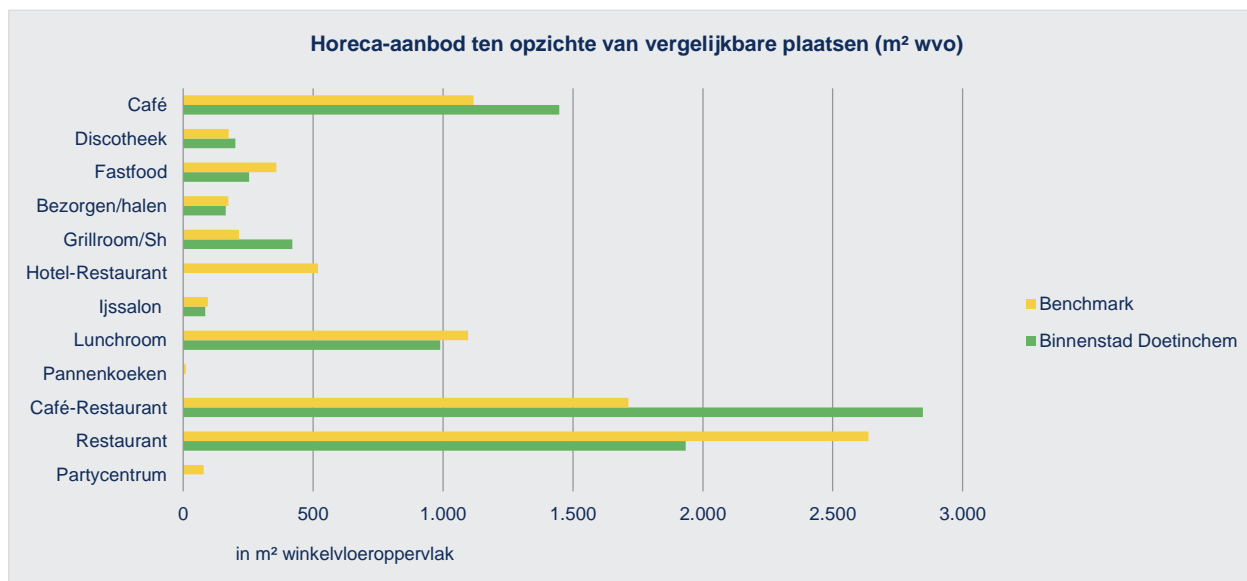
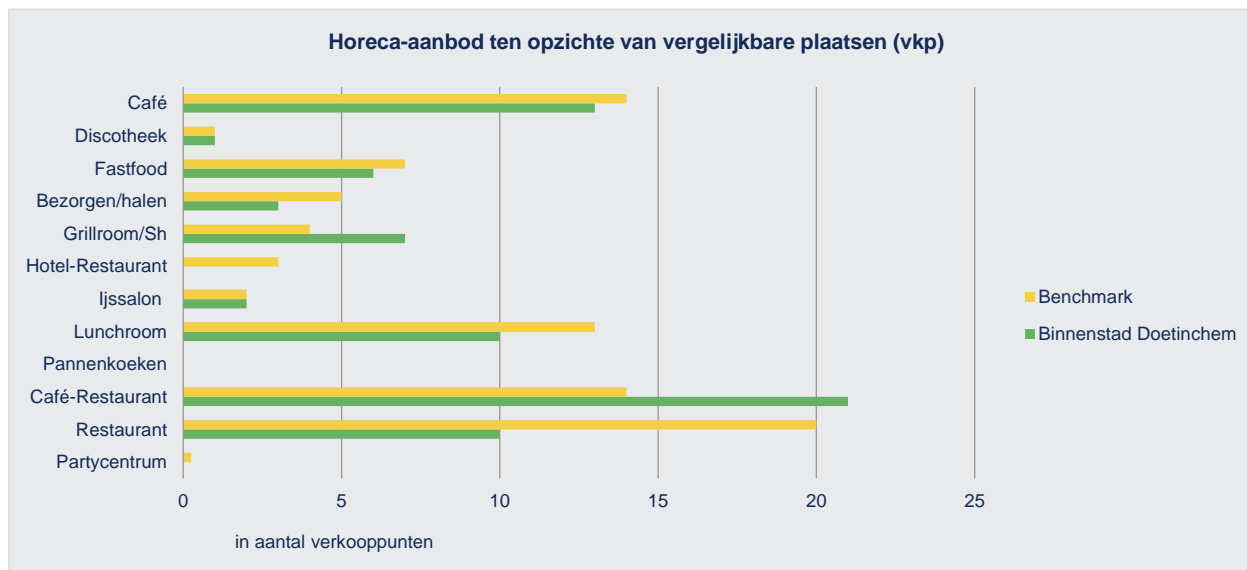
name van dit aanbod in binnensteden ligt in het verschiets. In veel vergelijkbare binnensteden is dergelijk aanbod al verdwenen.

- Het aanbod aan antiek en kunst en hobby blijft achter in Doetinchem. Ook het aanbod aan woonwinkels is wat beperkter dan in vergelijkbare plaatsen. O.a. winkels in verlichting, woningtextiel en woonddecoratie zijn beperkt aanwezig. Reden hiervoor is de relatief sterke concentratie van woonwinkels op de woonboulevard in Doetinchem.

² Het winkelvloeroppervlak (wvo) is het oppervlak van een winkel dat voor het publiek toegankelijk en zichtbaar is, inclusief de ruimten die direct met de verkoop of het uitvoeren van diensten samenhangen.

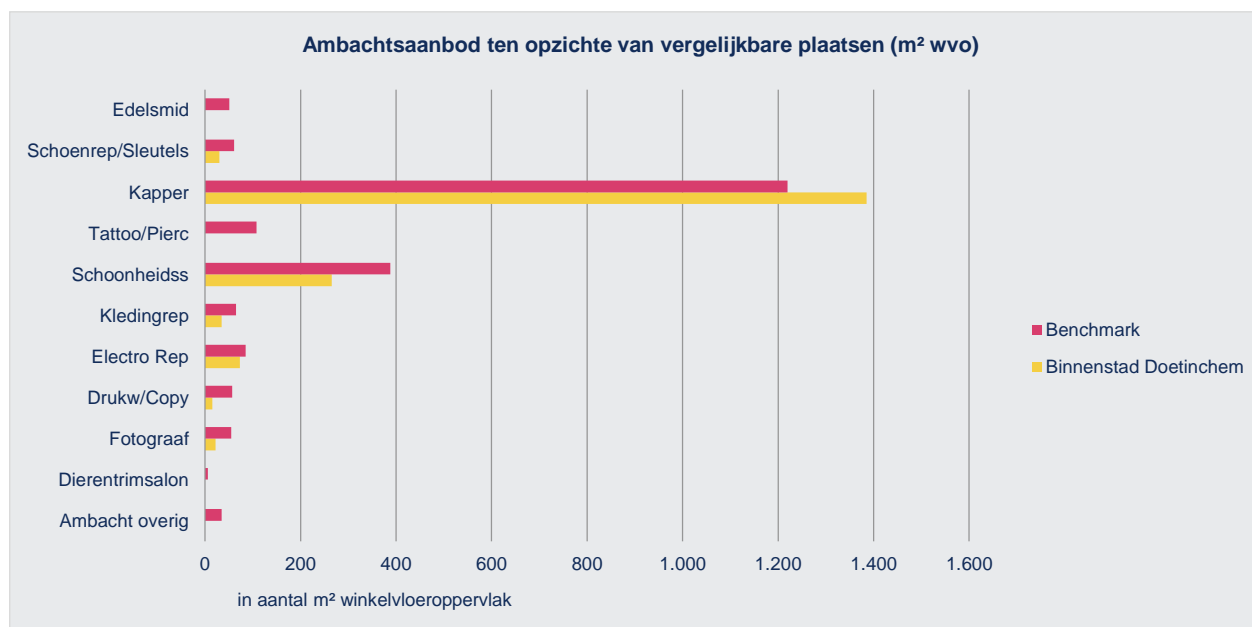
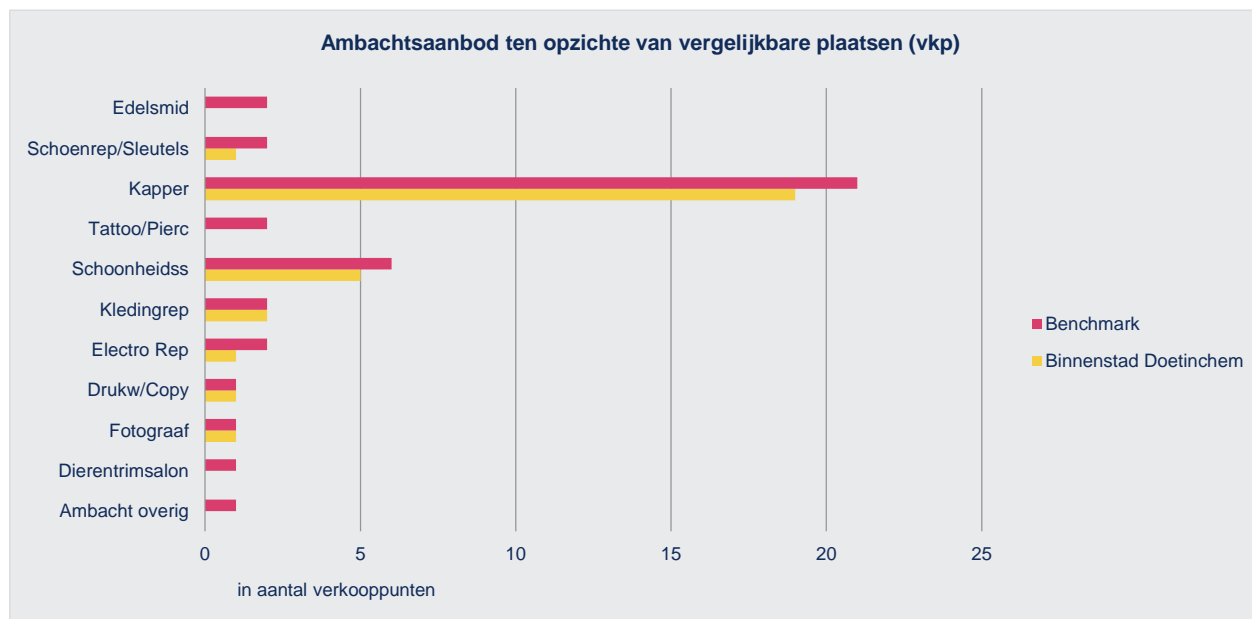
4.1.2 Horeca-aanbod

Doetinchem staat bekend om haar sterke horeca-aanbod, dit wordt door consumenten met maar liefst een 8,1 beoordeeld (KSO Oost-Nederland 2019). De binnenstad van Doetinchem kent een flink aantal café-restaurants en wat minder reguliere restaurants en hotel-restaurants dan in de benchmark. Dit compenseert elkaar ongeveer. Hetzelfde geldt voor het ruimte aanbod aan grillrooms, ten opzichte van een wat beperkter aanbod aan fastfood. Doetinchem beschikt over een ruim café-aanbod. Het aantal lunchrooms blijft wat achter ten opzichte van referenties.

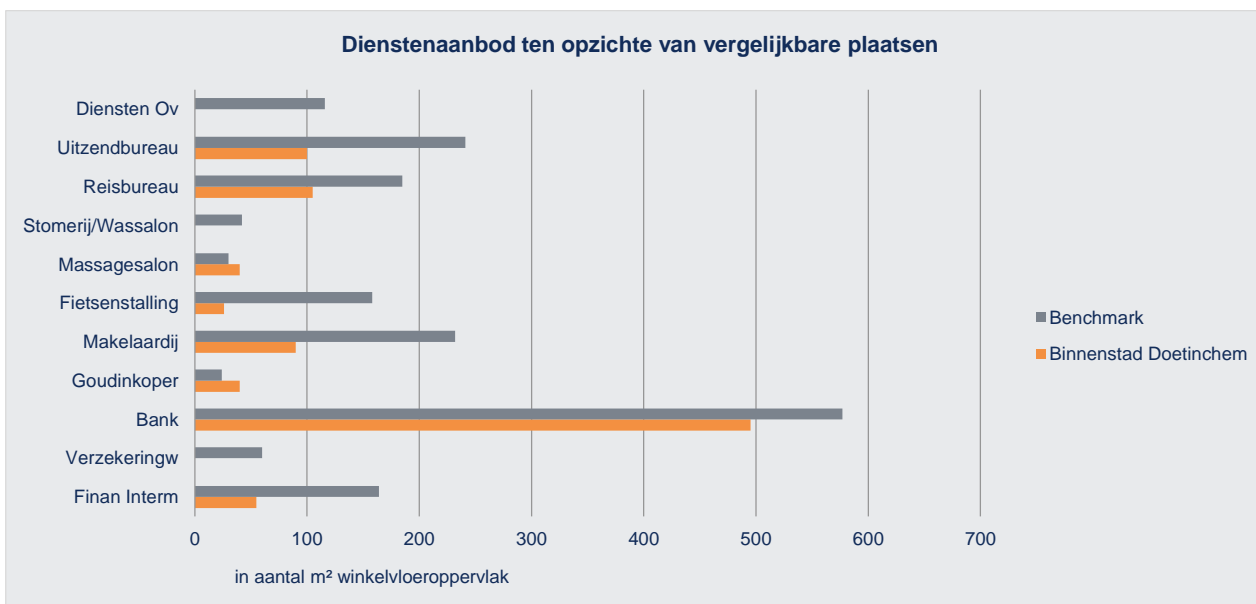
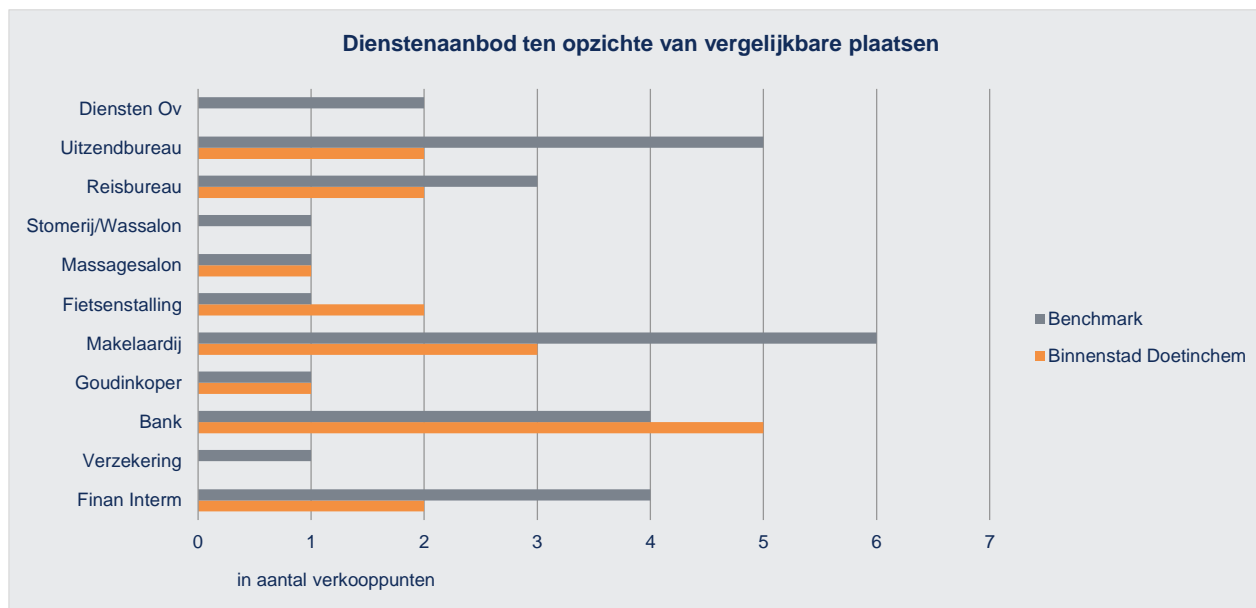


4.1.3 Aanbod aan ambachten en diensten

Het aanbod aan ambachten in de binnenstad van Doetinchem blijft wat achter ten opzichte van de benchmark. Een edelsmid en tattooshop ontbreekt en het aantal schoenreparateurs/sleutelmakers, schoonheidssalons en dierentrimsalons blijft achter. Het aanbod aan ambachten is met name te vinden aan de randen van de binnenstad. Het ruime aantal kappers is ook terug te zien in vergelijkbare binnensteden.



In de binnenstad van Doetinchem zijn relatief weinig diensten gevestigd ten opzichte van de benchmark. Een stomerij en verzekeringsmaatschappij ontbreken in Doetinchem. Tevens zijn grote verschillen te zien in het aantal uitzendbureaus, reisbureaus en makelaars, wat in Doetinchem achterblijft. De binnenstad telt meer bankfilialen dan de benchmark, maar blijft in het aantal m² wvo wel achter.



4.1.4 Leegstand

Om leegstand in kaart te brengen, is er onderscheid gemaakt in het type leegstand³:

- Aanvang/frictieleegstand: maximaal één jaar
- Langdurige leegstand: tussen één en drie jaar
- Structurele leegstand: drie of meer achtereenvolgende jaren.

In totaal staan er 54 winkels met een totale oppervlakte van 12.915 m² vwo leeg in de binnenstad van Doetinchem. In de benchmark zijn dit 67 winkels met een totale oppervlakte van 12.632 m² vwo. Opvallend is dat er minder winkels in de binnenstad van Doetinchem leeg staan dan in de benchmark, maar dat de totale omvang aan m² vwo wel vergelijkbaar is. Dit is een indicatie dat de leegstaande panden in de binnenstad van Doetinchem relatief grootschalig zijn. Daarnaast is er in de binnenstad van Doetinchem sprake van veel langdurige en structurele leegstand. Dit betekent dat de aanwezige leegstand relatief moeilijk weer ingevuld wordt. .

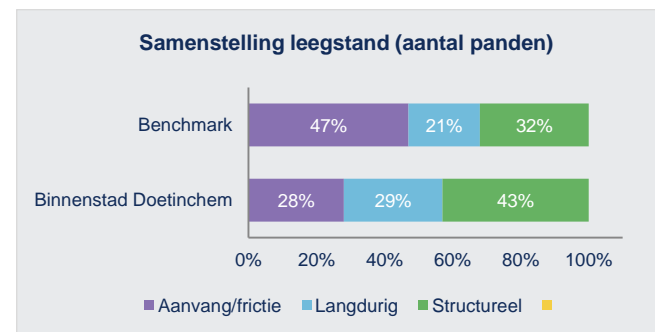
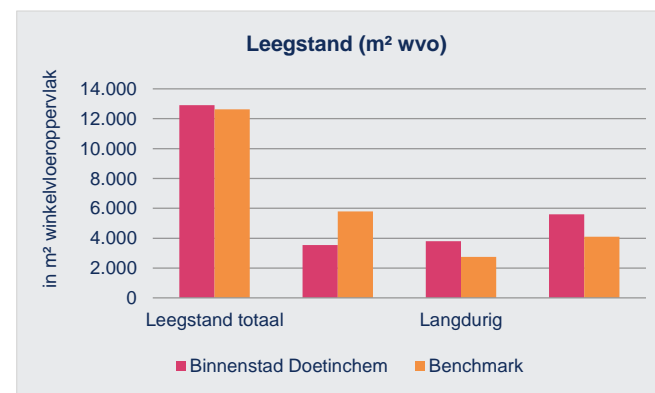
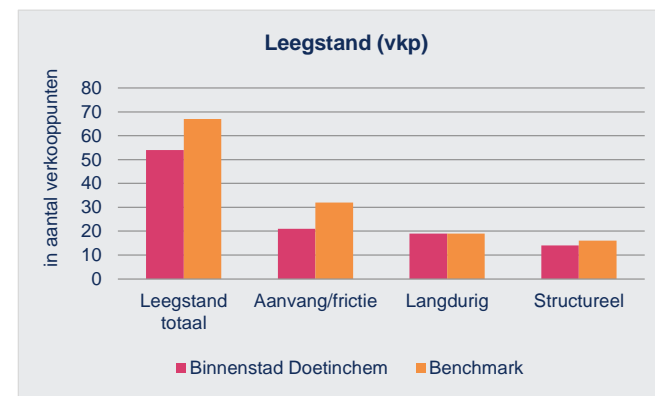
Uitgedrukt in het leegstandspercentage is de winkelleegstand in de binnenstad van Doetinchem 14,1% van het aantal verkooppunten en 17,6% van de omvang in m² vwo. In vergelijking met de benchmark (15,3% van het aantal verkooppunten en 18,7% van de omvang) ligt dit wat onder het gemiddelde. Dit wil niet zeggen dat de leegstand geen aandachtspunt is voor de binnenstad. Het landelijk gemiddelde ligt namelijk op circa 8,3% van het aantal verkooppunten en 8,7% van de omvang. De leegstand in middelgrote binnensteden is daarmee relatief hoog, zo ook in de binnenstad van Doetinchem.

De leegstand ligt vrij verspreid over het centrum. De grootste leegstand concentreert zich in de Dr. Huber Noodstraat (13 panden). Gevolgd door de Boliestraat (5 panden), de Hamburgerstraat / Catharinastraat (totaal 7 panden) en de Walstraat (4 panden). In het kernwinkelgebied staan o.a. de voormalige panden van CoolCat, America Today, Top1Toys en Trekpleister leeg.

4.1.5 Cultuur in Doetinchem

De binnenstad van Doetinchem heeft het volgende aanbod aan culturele voorzieningen:

- Schouwburg Amphion. De schouwburg is gelegen aan de Hofstraat en is het grootste theater in de Achterhoek en de op drie na grootste van de provincie Gelderland.⁴ Ook is Amphion een aantal keer uitgeroepen tot het beste theater van Nederland. De schouwburg vormt een belangrijke trekker voor de binnenstad en heeft een grote aantrekkingskracht op verschillende doelgroepen (o.a. gezinnen en ouderen).
- Stadsmuseum Doetinchem. Het stadsmuseum vertelt het verhaal van de stad Doetinchem; hoe de stad is ontwikkeld door de jaren aan de hand van collecties en tentoonstellingen. Ook is in hetzelfde pand als het Stadsmuseum het restaurant 'Het Borghuis' gevestigd. Dit restaurant biedt een leer- en werkplek aan ongeveer 30 personen met een beperking⁵.
- Vue Cinema Doetinchem.
- Erfgoedcentrum Achterhoek Liemers. Het erfgoedcentrum is een rijke bron van informatie over de streekcultuur en –historie in de vorm van archieven, beeldcollecties, boeken en documentatie.



³ Beschrijvingen zijn op basis van Locatus Online.

⁴ www.amphion.nl, peildatum maart 2020.

⁵ www.stadsmuseumdoetinchem.nl, peildatum maart 2020.

- Openbaar vervoer & speelgoed museum. Dit museum bevat een collectie die bestaat uit veelal antieke modellen op het gebied van trein-, tram- en busvervoer.
- Het Nieuwe Dijkhuis. Op deze locatie werden enkele jaren geleden diensten gehouden door de plaatselijke baptistengemeente. De pastorie bestaat uit diverse vergader- en ontmoetingsruimtes, waar culturele activiteiten worden georganiseerd, zoals lezingen en ontmoetingen.⁶
- De Gruitpoort. Dit is een creatieve broedplaats, dat inzet op grote en kleine vraagstukken van de Achterhoekse inwoner en organisator is van cultureel-maatschappelijke initiatieven.
- Bibliotheek West-Achterhoek. De bibliotheek biedt naast boeken, ook cursussen en activiteiten aan.

Doetinchem beschikt hiermee over een rijk cultureel aanbod. Het cultureel aanbod is voor een belangrijk deel geconcentreerd ten noorden van 'Het Ei'.

4.1.6 Evenementen

In de binnenstad van Doetinchem worden diverse evenementen georganiseerd. Vaak ligt er een accent op muziek. De belangrijkste evenementen zijn het Bevrijdingsfestival, Korenfestival, DjazzVibes, Zomerfestival, Stadsfeest, Doetinchem op de planken, Popronde Doetinchem, de ijsbaan, de Playfountain en Halloween. Deze evenementen vinden veelal plaats op het Simonsplein, diverse straten van de binnenstad en het Mark Tennant plantsoen. Als gevolg van het coronavirus zijn veel evenementen afgelast of verplaatst naar een andere datum. De toekomstige focus ligt op het feit dat er 'altijd wat te doen moet zijn in de stad'. Meer vertier voor kinderen in de straten, activiteiten op en langs het water aanjagen, activiteiten koppelen aan Doetinchems / Achterhoeks ondernemerschap en meer cultuur en muziek in de openbare ruimte.

4.1.7 Warenmarkten

Op dinsdag en zaterdag worden er warenmarkten in het centrum van Doetinchem georganiseerd. De dinsdagmarkt aan het Raadhuisplein (voor het gemeentehuis) is van oorsprong vooral een textielmarkt, aangevuld met levensmiddelen. De warenmarkt op zaterdag is een kleinere variant, georganiseerd aan de Tjalmastraat. Tegenwoordig zijn er ook enkele kramen met ecologische of huishoudelijke producten.

4.1.8 Maatschappelijke voorzieningen

- Het StadsLAB is de plek waar ideeën over de toekomst van de binnenstad van Doetinchem tot bloei komen. Inwoners, ondernemers en gemeente slaan de handen ineen om ideeën en initiatieven te bedenken, ontwikkelen en realiseren. Meerdere projectgroepen werken aan het gastvrij en aantrekkelijker maken van de Doetinchemse binnenstad. De voorstellen variëren van pop-ups tot vergroenen van de binnenstad.⁷
- Achterhoek Plaza is een initiatief van het ROC. De school creëert op deze manier een praktijklocatie voor de sector Economie & Dienstverlening. Het pand bestaat uit een praktijkruimte voor de opleiding retail en een ruimte voor een loopbaanwinkel, een informatiepunt voor scholings- en loopbaanvraagstukken.
- Zorg gerelateerde voorzieningen zijn nauwelijks aanwezig in de binnenstad. Aan de Grutstraat is een gemeenschappelijk gezondheidscentrum gevestigd (ZGA Ambulante Zorg BV). Buiten het Ei liggen wel meerdere huisartsenposten (Het Atrium, Willink, Oude IJssel), fysiotherapeuten en tandartsen. Ook zijn er zorgcomplexen aanwezig rond de binnenstad (Markenheem, Siza Slinghezicht, Woonzorgcentrum Croonemate).

4.1.9 Bereikbaarheid en parkeren

De binnenstad van Doetinchem is zowel met de auto als met het openbaar vervoer te bereiken. Het treinstation ligt op tien à vijftien minuten loopafstand ten zuidoosten van de binnenstad, wat zich vertaalt in een wat lagere waardering van de bereikbaarheid van de binnenstad met het openbaar vervoer (rapportcijfer 7,1, KSO Oost-Nederland 2019). De bereikbaarheid per auto en fiets wordt daarentegen goed gewaardeerd, met respectievelijk een 7,5 en een 8,3. De binnenstad beschikt over drie parkeergarages: Amphiongarage bij theater Amphion, Mediamarkt (locatie hoek Hofstraat-Burg. Van Nispenstraat) op scharnierpunt binnenstad en cultureel kwartier, en Catharinagarage in de binnenstad. Tevens beschikt de binnenstad over een aantal parkeerlocaties aan de rand van het Ei, zoals de Varkensweide en nabij Nieuwstad. De parkeermogelijkheden voor de auto worden met een 7,1 redelijk beoordeeld door de consument. Uitvoeringsagenda binnenstad 2018 laat zien dat de investeringen in en het optimaliseren van de parkeerlocaties worden gewaardeerd. Naast de bereikbaarheid per auto te optimaliseren, wordt ook de nadruk gelegd op bereikbaarheid en stallingsmogelijkheden voor de fiets. Zo zijn er aan de rand van de binnenstad fietsenstallingen gerealiseerd. Dit heeft zijn vruchten afgevoerd: de fietsparkeermogelijkheden worden met een 7,7 beoordeeld. Uit Locatus blijkt ook dat Doetinchem over een uitgebreid aanbod aan fietsenstallingen beschikt.

⁶ www.hetnieuwedijkhuis.nl, peildatum maart 2020.

⁷ www.stadslabdoetinchem.nl, peildatum april 2020.

4.2 Consumentendraagvlak en bezoekersprofielen

4.2.1 Koopstromen en herkomst consumenten

De bezoekers aan het centrum van Doetinchem zijn ongeveer voor de helft afkomstig uit de gemeente Doetinchem (niet-dagelijks aanbod 47%) en voor de andere helft uit de regio (52%). Met name vanuit Oude IJsselstreek, Bronckhorst en Montferland heeft Doetinchem een sterke aantrekkingskracht. Van de bestedingen in de dagelijkse artikelensector wordt ongeveer 24% van de bestedingen van Doetinchemers in het centrum gedaan en ongeveer 37% van de bestedingen in de niet-dagelijkse artikelensector. De toevloeiing van buiten de gemeente bedraagt 15% in de dagelijkse artikelensector en 53% in de niet-dagelijkse artikelensector. Zowel de koopkrachtbinding als –toevloeiing ligt beduidend hoger dan wat we zien in benchmarkcentra. Enkel de toevloeiing in de dagelijkse artikelensector blijft wat achter (15% t.o.v. 21% in benchmarkcentra).

Belangrijke concurrenten voor de binnenstad van Doetinchem zijn naburige winkelsteden (o.a. Arnhem, Varsseveld, Zutphen en Winterswijk, maar ook steden op grotere afstand (Enschede, Hengelo) trekken bestedingen aan uit Doetinchem, met name in de niet-dagelijkse sector. Andere concurrenten zijn:

- Bedrijventerrein langs A12, zoals Ikea en Intratuin en de woonboulevard Doetinchem.
- Solitaire winkels buiten de binnenstad.
- Binnen gemeente Doetinchem: buurtcentrum zoals Bongerd Overstegen, Gaanderen en Wehl.

4.2.2 Bezoekersprofielen

In het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2019 is inzicht gegeven in de leefstijlen van bewoners en bezoekers van Doetinchem. Uit de leefstijlanalyse voor Doetinchem

(navolgend figuur) blijkt dat relatief de grootste groep bezoekers die de binnenstad van Doetinchem trekt uit de klantgroepen lime en groen bestaat, en in mindere mate oranje en aqua.

- Lime: Deze groep vindt het niet zo belangrijk om de laatste trends te volgen. Ze stellen minder hoge eisen en zijn vooral gericht op koopjes en aanbiedingen. Ze vinden winkelen leuk, maar doen het vanwege hun budget niet vaak. Ze kiezen vooral voor merken die vertrouwd en voordelig zijn en komen graag bij populaire middensegmentwinkels (o.a. Bristol, Primark, Shoeby, Lidl, Action). De binnenstad van Doetinchem weet deze groep in grote mate aan te trekken, ook van buiten de eigen gemeente.
- Groen: Deze klantgroep bestaat vooral uit de meer praktische kopers. Zij winkelen zeer doelgericht. De laatste trends zijn minder belangrijk, zij hebben vaker een tijdloze stijl. Merken staan voor vertrouwen en kwaliteit (o.a. C&A, Blokker, Aldi, Paprika). Ook voor deze klantgroep geldt dat een belangrijk deel van buiten de gemeente Doetinchem komt.
- Oranje: Energieke consumenten die open staan voor nieuwe ontwikkelingen, winkels en trends. Het zijn spontane kopers die winkelen als een uitje en sociale bezigheid zien. Merken zijn vooral een bron van inspiratie. Oranje klantgroepen komen graag bij Pull&Bear, Brandy Melville, Superdry. De binnenstad van Doetinchem weet deze groep in grote mate aan te trekken, met name van buiten de eigen gemeente.
- Aqua: voor deze klantgroep geldt dat zij vooral gericht zijn op kwaliteit en service. Zij zoeken graag de rustige momenten op om te winkelen. Het zijn geen regelmatige shoppers, maar als zij winkelen dan nemen zij daar wel de tijd voor.

Naast de groepen lime en groen voelt de gele groep zich bovendien aangetrokken tot het centrum. Dit is de groep eigentijdse consumenten die houdt van winkelen als een uitje, gezellig samen met anderen een paar uur “winkelen voor je plezier”. Ze vinden het belangrijk om er modieus uit te zien en hebben vaak meer wensen dan met het budget te realiseren valt.

De groepen aqua en blauw worden minder goed bediend in het centrum. Deze groepen zijn gericht op de kwaliteit van producten en hebben vaak een exclusievere en formelere stijl. Ze hechten waarde aan persoonlijke service en advies. Hoewel deze groepen wel vertegenwoordigd zijn in de bevolkingsopbouw van Doetinchem, zien we ze minder vaak als bezoeker van het centrum van Doetinchem. Voor de blauwe groep uit de grotere regio is Doetinchem te ‘gewoon’. Wanneer zij naar het centrum komen, komen zij vooral om gebruik te maken van het kwalitatief horeca- en cultuuraanbod.

De gele en groene groep (en varianten daarvan) zijn qua omvang groot en bieden potentie voor de binnenstad van Doetinchem. Concreet kan hierbij gedacht worden aan gezinnen met kinderen uit Doetinchem en de directe omgeving.

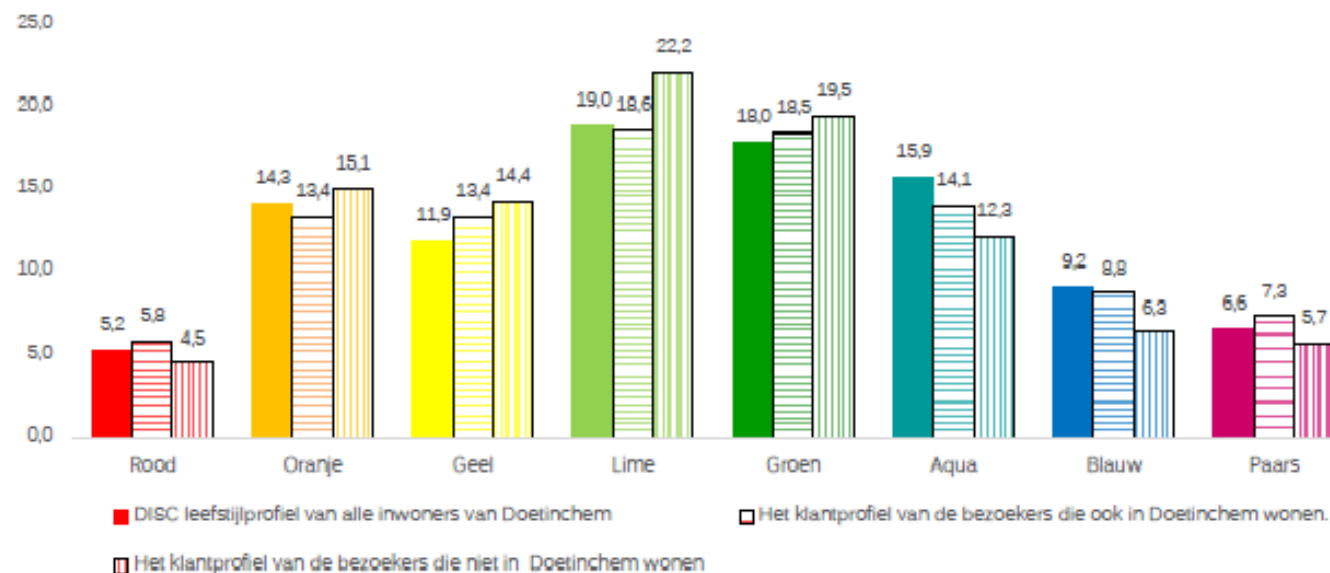
4.2.3 Bevolkingsprognose

De gemeente Doetinchem telt op dit moment 58.000 inwoners. Volgens de Primos-prognose (2019) zal de gemeente Doetinchem de komende jaren nog licht groeien tot circa 58.840 inwoners in 2030. Na 2030 zet een afname van het aantal inwoner in tot circa 57.500 inwoners in 2040. Over de komende twintig jaar blijft het aantal inwoners dus redelijk stabiel.

4.2.4 Woningaanbod binnenstad Doetinchem

De binnenstad van Doetinchem bestaat uit twee wijken: Stadscentrum-Noord en Stadscentrum-Zuid.

- In de gemeente Doetinchem zijn in totaal 25.926 woningen. 1.237 daarvan bevinden zich in de binnenstad. Dit is 5% van het totale woningaanbod in de gemeente.
- Het aandeel eengezinswoningen in de gemeente bedraagt 75%. Het aandeel eengezinswoningen in de binnenstad bedraagt slechts 12%. Dit betekent dat het merendeel van de woningen in de binnenstad appartementen betreft. Het aandeel huurwoningen in de binnenstad is oververtegenwoordigd met 70%. Dit aandeel ligt op gemeentelijk niveau veel lager met circa 40%. De situatie in Doetinchem is vergelijkbaar met het landelijk beeld in binnensteden, waar het aandeel meergezins- én huurwoningen over het algemeen hoger ligt dan in andere wijken.
- De Binnenstadsbarometer van het Platform Binnenstadsmanagement biedt gedetailleerde informatie over de ontwikkeling die een binnenstad heeft meegemaakt in de periode 2015-2019. Op basis van de Binnenstadsbarometer⁸ voor de binnenstad van Doetinchem blijkt dat de binnenstad zich de laatste jaren positief heeft ontwikkeld op het thema socio-economische diversiteit terwijl in overige middelgrote binnensteden de socio-economische diversiteit zich negatief heeft ontwikkeld. Dit betekent dat de mogelijkheid voor verschillende doelgroepen met een variatie aan inkomens om in de binnenstad te wonen de afgelopen jaren is gegroeid in de binnenstad van Doetinchem.
- In de mate waarin het woningaanbod in de binnenstad kan voldoen aan de wensen die gesteld worden door een verscheidenheid aan (potentiële) bewoners, toont de binnenstad van Doetinchem een afname ten opzichte van 2015. Dit betekent dat het woningaanbod in de binnenstad van Doetinchem in mindere mate in staat is om te voldoen aan de wensen van bewoners.



Figuur 4.1: Profiel van de inwoners van Doetinchem en herkomst van bezoekers in het centrum van Doetinchem (KSO Oost-Nederland)

⁸ Platform Binnenstadsmanagement (2019).

4.3 Ambities, uitgangspunten en initiatieven

Een aantal beleidsdocumenten en plannen en initiatieven zijn bepalend voor de ontwikkeling van de binnenstad voor de komende jaren. Navolgend worden de belangrijkste documenten en uitgangspunten benoemd.

4.3.1 Ambities en beleidsuitgangspunten

Afsprakenkader detailhandel regio Achterhoek (2015)

- De centrale doelstelling is het **vitaal en aantrekkelijk houden van de centra** van de hoofdkernen in de regio. Het beleid dient erop gericht te zijn de huidige functie en verzorgingspositie van de hoofdcentra vast te houden, waardoor de winkelfunctie in de centra zo min mogelijk terugloopt.
- Een goed (totaal)aanbod, gemak, service en plezierig verblijven zijn van groot belang. Centra hebben hiervoor de beste uitgangspositie als centrale ontmoetingslocatie waar ook andere publieksfuncties zijn gevestigd. Door beleidsmatig te kiezen voor het **compact** houden van centra blijven deze locaties naar verwachting ingevuld met winkels en andere publieksgerichte centrumfuncties (o.a. horeca).
- Door een dreigende toenemende leegstand is het verstandig om na te denken over **transformatie naar andere functies**, ook aan de randen van centrumgebieden.

Detailhandelsbeleid gemeente Doetinchem (2013)

- Doetinchem wordt gezien als het centrum van de Achterhoek. Echter heeft de regio Achterhoek te maken met de gevolgen van een dalend bevolkingsaantal. Bovendien stijgt de gemiddelde leeftijd van zowel de consument als de lokale middenstander. De nodige winst valt te behalen bij de 65+er. Om deze doelgroep beter te bereiken, is het noodzakelijk meer comfort te bieden. Voorbeelden

hiervan zijn beperkte loopafstanden, goede informatievoorziening, ontmoetingsplekken creëren en de inrichting van de binnenstad geschikt maken voor oudere bezoekers.

- Doetinchem wil de focus leggen op **kwaliteit** van winkelgebieden: het koesteren en verder versterken van bestaande winkelgebieden, onderscheidende winkelmilieus, waardoor de aantrekkingskracht op bewoners en toeristen wordt vergroot. Door beleid te voeren met betrekking tot de inrichting van winkelgebieden, ontstaat helderheid voor de consument en ondernemer.
- Primair staat de versterking van het winkelgebied het Ei voorop. Het doel hiervan is om de **bovenregionale functie** van Doetinchem te versterken. Om de tendens naar schaalvergroting en grootschalige detailhandel te accommoderen en tegelijkertijd de centrumfunctie van Doetinchem te versterken, komen de aanrijroutes en De Schil om het Ei hiervoor in aanmerking.
- Investerings in de kwaliteit van de openbare ruimte, uitstraling van de panden en invulling van leegstaande panden zijn noodzakelijke voorwaarden om het centrum vitaal te houden.

Woningbouwstrategie gemeente Doetinchem 2019

- Zowel regionaal als lokaal blijkt dat er een mismatch is op de woningmarkt. Vooral ouderen en jongeren worden niet automatisch bediend met de woningen in de huidige bekende plannen. Dit biedt kansen voor de binnenstad.
- De gemeente wil het realiseren van **goedkope koopwoningen** stimuleren. De basisgedachte voor iedere ontwikkelaar is dat ieder nieuw plan van meer dan 10 woningen in principe 20% goedkope koopwoningen moet bevatten.
- Doetinchem wil een stad zijn met een hoge verblijfskwaliteit. De rotte plekken moeten zoveel mogelijk worden aangepakt. Voorbeelden hiervan zijn het saneren van

een in de woonomgeving gelegen garagebedrijf, timmerbedrijf, opslagruimte in de open lucht, etc., bij het transformeren van leegstand of detonerend vastgoed naar woningen en bij de invulling van braakliggende terreinen waardoor de stedenbouwkundige structuur wordt versterkt. Het aantal nieuwe woningen moet in verhouding staan tot de geleverde **kwaliteitswinst**.

Reservering woningcontingent (juni 2019)

Met het vaststellen van het bestemmingsplan 'Parapluherziening Uitsluiten woningbouw bestemmingen Centrum en Gemengd – 2018' zijn alle ongebruikte woningbouw mogelijkheden binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' geschrapt. Ter bevordering van de leefbaarheid van de centrumgebieden is besloten om binnen het woningbouwprogramma **nieuw woningcontingent** te reserveren voor centrumwonen (binnenstad Doetinchem (het Ei), centrum Wehl en Centrum Gaanderen). Voor de binnenstad van Doetinchem gaat het om **80 woningen**. Hiermee reserveert de gemeente een contingent om mee te kunnen werken aan initiatieven die gericht zijn op het realiseren van **woningen boven winkels**.

Aanvalsplan Binnenstad (2017)

Voor de toekomst van het hart van het centrum – het 'Ei' – is in het Aanvalsplan Binnenstad een agenda opgesteld die op veel onderdelen ook de rand/omgeving van het centrum raakt. Het is de ambitie om een **gastvrije en vitale binnenstad** te worden. Daarnaast staat ook het versterken van de beleving van de Achterhoek in de binnenstad en het **verbinden van de Oude IJssel** met de binnenstad centraal.

Uitvoeringsagenda Binnenstad 2018 (StadsLAB Doetinchem)

- Op de agenda staat het creëren van een **vitale, gastvrije en onderscheidende binnenstad**, met zijn samenspel van het stadse en het Achterhoekse, maakt dat mensen er graag verblijven, meer uitgeven en vaker terugkomen. De hoofdstelling is onderverdeeld in vier doelstellingen: een gastvrije en vitale stad, de beleving van de Achterhoek in de stad, de beleving van het water en een gezellige binnenstad.
- De slogan '**Lekker. Doetinchem**' is gekozen voor een herkenbare profilering. De stad groeit steeds meer van een winkelstad met horeca naar een evenementen- en horeca stad, dat ook een goed winkelaanbod heeft.

Plan van Aanpak Binnenstad Bedrijf Doetinchem 2019

- In Binnenstad Bedrijf Doetinchem (BBD) zijn alle relevante stakeholders uit de binnenstad vertegenwoordigd. De organisatie houdt zich bezig met vier hoofdtaken:
 - Het **vermarkten** van de binnenstad om het verhaal van de binnenstad in de markt te zetten: het gastvrije en hoofdstedelijke karakter met als kerngebieden horeca, evenementen, cultuur en winkelen.
 - Het (laten) organiseren van **publieksactiviteiten** in de binnenstad; bezoek aan de binnenstad moet een uitje zijn.
 - Het aankleden van en het (laten) creëren van **faciliteiten** in de binnenstad o.a. activiteiten (speeltuinen), verlichting, fiets parkeren.
 - Het vullen van leegstaande panden en **acquireren** van nieuwe bedrijven.

- Het gezamenlijk doel is **meer bezoekers** naar de binnenstad krijgen, die langer blijven, gemiddeld meer besteden en een positieve waardering hebben voor de binnenstad van Doetinchem. Een belangrijke doelgroep is de inwoner uit de regio Doetinchem, met specifiek aandacht voor **jonge gezinnen met kinderen** uit Doetinchem en directe omgeving (Achterhoek, Liemers en Arnhem).
- Centraal staat dat de binnenstad een uitje moet zijn voor gezinnen, een **speel- en ontdekkingsplek** voor kinderen en ouders. Het gevoel van innovatief, jong, ontdekken en spelen komt terug in alle activiteiten.

Plan BIZ Vastgoed 2020

- Het doel van het plan is de **economische vitaliteit en de aantrekkingskracht** te vergroten van de binnenstad van Doetinchem voor de inwoners, de regionale consument en het Duitse achterland. De binnenstad moet een **bruisende** plek zijn, een aantrekkelijk woon- en werkgebied vormen en een plek waar consumenten graag komen, verblijven en besteden.
- Het creëren van een **compact centrum**, het aantrekken van ondernemers richting de binnenstad en het ondersteunen en stimuleren van startende ondernemers is nodig om de leegstand te verminderen. Verplaatsingen naar het kernwinkelgebied worden gestimuleerd om leegstand te verminderen. Ook worden **transformaties** gestimuleerd buiten het kernwinkelgebied die bijdragen aan een sterker kernwinkelgebied. Het aantal woningen en de diversiteit hiervan wordt vergroot.

Meerjarenplan BIZ Vastgoed 2019-2023

Gezamenlijk invloed uitoefenen op de ontwikkeling van de binnenstad en het behartigen van de belangen van vastgoedeigenaren, met als belangrijkste uitgangspunten:

- Bestrijden van leegstand door ondernemerschap te stimuleren.
- Investeren in een compacte binnenstad.
- Vergroten van de functiediversiteit, met aandacht voor de verblijfs- en woonfunctie.
- Het verbeteren van de bereikbaarheid, parkeergelegenheden en vindbaarheid van de binnenstad.
- Het vergroten van de duurzaamheid van de binnenstad.
- Het versterken van de lokale en regionale positie.

4.3.2 Plannen en initiatieven

De binnenstad van Doetinchem is telkens in ontwikkeling. Op dit moment worden de volgende inspanningen gedaan om de kwaliteit van het gebied te waarborgen:

- **Catharinastraat:** Sinds november 2019 is de hele Catharinastraat eigendom van SRE Vastgoedgroep. Met de koop van de Catharinastraat (22 winkels) wil SRE Vastgoedgroep het centrum een impuls geven. In mei 2020 opent restaurant De Beren op de hoek van de Catharinastraat en het Simonsplein (voormalige H&M).
- **Meer mogelijkheden fietsen stallen in de binnenstad:** In het centrum komen meer mogelijkheden om fietsen te stallen. De fietsenstalling bij de D-toren wordt uitgebreid naar ca. 100 plekken. Ook komt op de plek van de huidige taxistandplaats fietsenstallingen.⁹
- **Aanpassing parkeertijden:** Per 1 januari worden de tijden waarop betaald moet worden voor een parkeerplaats in Doetinchem verruimd. Op parkeerplaatsen met

⁹ 'Meer mogelijkheden fietsen stallen in binnenstad', www.doetinchem.nl (05-03-2020)

- een parkeerautomaat geldt vanaf 2020 betaald parkeren van maandag t/m zaterdag tussen 9:00 en 21:00 uur. Op (koop)zondagen blijft het parkeren gratis.¹⁰
- **Hop-on- hop-off shuttle:** De LKKR Shuttle wordt een vaste vervoersattractie in de Doetinchemse binnenstad, zodat het voor iedereen makkelijk wordt om het centrum te bereiken vanaf diverse parkeerplaatsen. De gratis shuttle draagt bij aan de gastvrije uitstraling en de bereikbaarheid van de binnenstad van Doetinchem.¹¹
- **Aanleg geveltuinen:** De eerste geveltuinen in de binnenstad zijn aangeplant. De beplanting helpt mee aan het vergroenen van de binnenstad.¹²

4.4 Ontwikkelmogelijkheden voor de binnenstad

Op basis van de confrontatie van aanbod en vraag en benchmarkgegevens wordt in deze paragraaf aangeduid in welke sectoren nog ontwikkelkansen liggen en in welke sectoren naar verwachting het aanbod verder gaat krimpen. Hierin wordt rekening gehouden met de internetontwikkelingen in diverse branches en de verandering van de bevolkingssamenstelling (o.a. vergrijzing, gezinsverdunding).

Detailhandel

- **Dagelijkse winkels:** Focus op compleetheid in supermarktaanbod en versspeciaalzaken. De bestaande supermarkten liggen buiten het Ei waardoor een stadssupermarkt wordt gemist, zeker wanneer het de ambitie is de woonfunctie in de binnenstad te versterken. Daarnaast kan om het aanbod in versspeciaalzaken verder uit te breiden worden ingezet op een delicatessenzaak en een viswinkel. Deze zaken zijn nu niet aanwezig in de binnenstad van Doetinchem, hoewel wel opgemerkt

dient te worden dat het aantal versspeciaalzaken eerder af- dan toeneemt. Kijkend naar de benchmark kunnen deze zaken wel een toevoeging zijn op het reeds aanwezige dagelijkse winkelaanbod.

- **Niet-dagelijkse winkels:** Het relatief ruime aanbod in mode & luxe, bruin & witgoed, sport & spel maakt het centrum kwetsbaar vanwege de relatieve internetgevoeligheid van deze branches en de verwachte effecten van corona. Een afname van dit aanbod in binnensteden ligt in het verschiep. In enkele zeer specifieke branches zien we dat het aanbod in de binnenstad van Doetinchem achterblijft, zoals o.a. bruidskleding, modeaccessoires, uurwerken, huishoudelijk linnen, antiek, muziekinstrumenten, stoffen en woonzaken in diverse branches (o.a. bedden, verlichting, woningtextiel en woondecoratie).

Vanwege de aanwezigheid van de woonboulevard zullen woonzaken weinig kansrijk zijn voor de binnenstad. Ook het huisvesten van zeer specialistische winkels zoals hierboven genoemd wordt steeds moeilijker. Hoofdpoging voor de binnenstad is om het winkelaanbod zoveel mogelijk te concentreren in het kernwinkelgebied, zodat de winkels van elkaars aanwezigheid kunnen profiteren, en daarnaast na te denken over transformatie naar andere functies aan de randen van het centrumgebied. Naast eerder genoemde kansrijke branches zijn er kansrijke verplaatsingsmogelijkheden (tabel 1) van niet-dagelijkse winkels buiten het centrum en de Terborgseweg naar de binnenstad.

Tabel 1 Kansrijke verplaatsingsmogelijkheden naar de binnenstad

Naam	Branche	Adres	Omvang (m ² vwo)
Stoer & Hip	Kindermode	Dennenweg 34	80
KIK	Textielsuper	Dokter Bardetplaats 10	500
Kekkedinge	Woondecoratie	Haareweg 83A	45
Tondeldoos	Speelgoed	Houtkampstraat 60	89
Dumphuis	D&H mode	Houtkampstraat 62	368
Lady W	Damesmode	Kruisbergseweg 80	110
Huisdier Voordeelshop	Dibevo	Rozengaardseweg 8	335
Broekenbinkie	D&H mode	Spinbaan 9	470
Louise Aalbers	Bloem/plant	Terborgseweg 35	172
Beter Horen	Hoortoestel	Terborgseweg 49	70
Tremendress	Herenmode	Varsseveldseweg 168	55

¹⁰ 'Verruiming betaald parkeertijden per 1 januari 2020', www.lkk.doetinchem.nl (16-01-2020)

¹¹ 'LKKR hop-on hop-off shuttle', www.lkkdoetinchem.nl (17-07-2019)

¹² 'Geveltuinen zorgen voor groenere binnenstad', www.stadslabdoetinchem.nl (04-10-2019)

Horeca

Het horeca-aanbod in de binnenstad is in algemene zin gemiddeld aanwezig met wel een sterk aanbod aan cafés, met een concentratie in de Grutstraat. Er liggen kansen om het aanbod in lunchrooms en restaurants mogelijk te versterken, o.a. met kindvriendelijke horeca. Vanwege de impact van corona zal dit er echter niet toe leiden dat het aanbod in deze sector gaat toenemen. De verwachting is dat het horeca-aanbod vanwege corona gaat krimpen en het vervolgens de nodige hersteltijd nodig heeft om weer op niveau te komen.

Wonen

Aandacht voor de versterking van de woonfunctie, in combinatie met aandacht voor het woonmilieu, vormt een aantrekkelijke ontwikkelkans voor het centrum van Doetinchem. Wonen in de binnenstad groeit aan populariteit. Waar bewoners voorheen de binnenstad ontvluchten, biedt het centrum nu kansen voor een aantrekkelijk woonmilieu. Succesvolle transformaties van retail/horeca naar wonen dragen bij aan een levendig, gevuld centrum waar overdag en 's avonds bedrijvigheid is. De gemeente werkt reeds mee aan het realiseren van wonen boven winkels en heeft hiervoor 80 woningen gereserveerd. Tot 2028 is er in de kern Doetinchem behoefte aan 1.290 – 1.955 woningen.¹³ Deze aanzienlijke woningbehoefte kan voor een deel worden opgevangen in de binnenstad aangezien er nagedacht moet worden over het transformeren van deelgebieden in de binnenstad (met name aan de randen en op verdieping in het kernwinkelgebied).

In de bestaande woningvoorraad zijn voor woningzoekers naar verhouding al de nodige appartementen beschikbaar. Doetinchem kent een sterk vestigingssaldo van (jonge) gezinnen. Hierdoor is de vraag naar rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen verhoudingsgewijs groter dan in de

andere kernen in de gemeente. Er bestaat met name behoefte aan grondgebonden huurwoningen, zeker in de sociale huur en in mindere mate in de middenhuur. Vooral ouderen en jongeren worden met goedkopere woningen niet automatisch bediend met de woningen in de huidige bekende plannen. Dit biedt kansen voor de binnenstad. In de koopsector is verhoudingsgewijs meer behoefte aan luxere segmenten in het duurdere koopsegment, mede ten behoeve van gezinnen met kinderen. Met name voor realisatie van appartementen en grondgebonden woningen in het goedkopere segment, voor jongeren en ouderen, biedt de binnenstad mogelijkheden.

Cultuur

De binnenstad beschikt over een veelzijdig cultureel aanbod voor jong en oud met ten noorden van het Ei een cultureel cluster met onder andere de Schouwburg en de bioscoop. Naast winkelen, horeca en evenementen vormt cultuur één van de kernpunten van de binnenstad. Het cultureel aanbod in de binnenstad moet de primaire doelgroep gezinnen met kinderen voldoende aanspreken, maar cultuur is ook een belangrijke reden voor andere klantgroepen (blauw) om de binnenstad van Doetinchem te bezoeken. Wanneer zij naar het centrum komen, komen zij vooral om gebruik te maken van het kwalitatief hoogwaardige horeca- en cultuuraanbod. In de culturele sector zien we dat het aanbod in de binnenstad van Doetinchem achterblijft op het gebied van galeries en mogelijkheden voor kunstuitleen. Wellicht dat dit interessant kan zijn om het culturele profiel verder te versterken.

Evenementen

Het huidige evenementenprogramma in het centrum van Doetinchem is vrij omvangrijk. Het merendeel van de evenementen wordt in de binnenstad van Doetinchem georganiseerd (Simonsplein, Mark Tennant Plantsoen) met de nadruk

op muziekevenementen. Om de levendigheid te bevorderen wordt er naast (grootschalige) evenementen ingezet op kleinschalige activiteiten in de openbare ruimte, zodat er altijd wat te doen is.

Maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening

Het aanbod in zorg en maatschappelijke voorzieningen bevindt zich met name buiten het Ei. Er ontstaat een grotere behoefte aan ontmoetingsplekken voor inwoners met voorzieningen en diensten. Nieuwe ontwikkelmogelijkheden voor de binnenstad kunnen ook in deze hoek gevonden worden. Voorbeelden zijn de versterking van gezondheid/maatschappelijke sector, blurring met horeca of andere functies zoals particuliere of zakelijke dienstverlening. In de binnenstad van Doetinchem kan gedacht worden aan het transformeren van functies aan de randen van het centrumgebied naar zorg en welzijn, sociaal-maatschappelijke activiteiten en particuliere/zakelijke dienstverlening. In het centrum blijven bijvoorbeeld paramedische voorzieningen bijv. voor hoortoestellen achter. Ook in verschillende dienstverleningsbranches blijft het aanbod achter en liggen er kansen om het aanbod te versterken: stomerij/wassalons, makelaars, uitzendbureaus, reisbureaus en ambachten over het algemeen (met name tattoo/piercingsshop en schoenreparatie/sleutelmakers). Deze aanvullingen zijn met name interessant wanneer ook de woonfunctie in de binnenstad wordt versterkt zodat toekomstige inwoners voor zorg, maatschappelijke voorzieningen en particuliere/financiële dienstverlening binnen hun eigen woonomgeving terecht kunnen.

¹³ Companen (2019). Woningbehoefte in de kernen van Doetinchem.

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Tegelen

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01