SCR 2025

STRUCTUURVISIE CENTRUM RIJSSEN 2025

Gemeente Rijssen-Holten
27 januari 2016

gemeente Rijssen-Holten

INHOUDSOPGAVE

VOORAF 5

HAALBAARHEIDSONDERZOEK 6

SWOT 7

MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID 12

DE VISIE 15

WONEN IN DE STAD 17

WINKELEN IN DE STAD 21

WERKEN IN DE STAD 25

VERBLIJVEN IN DE STAD 29

MOBILITEIT IN DE STAD 33

IDENTITEIT IN DE STAD 39

GROEN & WATER 43

OPENBARE RUIMTE 45

AANDACHTSLOCATIES 49

(DEEL)GEBIEDEN 51

UITVOERING 65

BIJLAGEN 67

RUIMTELIJK-ECONOMISCHE VISIE

GEBIEDSVISIE ENTERSTRAAT RIJSSEN

ONTWERPUITVOERINGSPARAGRAAF

VOORAF

Centra van steden en dorpen zijn continu in beweging. De wereld om ons heen verandert. Aankopen worden steeds vaker via internet gedaan. Het kantoor is niet meer altijd de meest logische werkplek., Steden en dorpen in dit deel van het land vergrijzen en de bevolkingsgroei stagneert. Leegstand dreigt. Langzamerhand krimpen de winkelgebieden en ontstaat er in de centra ruimte voor nieuwe voorzieningen. Om in te kunnen spelen op deze veranderingen is “visie” vereist.

Het centrum van Rijssen functioneert tot op heden nog goed. Er is (nog) weinig leegstand en de aantrekkingskracht van het centrum is nog van voldoende niveau. Echter, ook voor Rijssen is het van groot belang om “visie” te hebben om tijdig in te kunnen spelen op de veranderingen die komen gaan en om ontwikkelingen die het centrum zouden kunnen versterken te kunnen faciliteren. Hiervoor is er behoefte aan een adequaat beleidskader. Het huidige beleidskader voorziet onvoldoende in de mogelijkheden om in te kunnen spelen op trends en ontwikkelingen, nieuwe functies en de conservering van de huidige waarden. (Ruimtelijke) kwaliteit is hierbij van groot belang.

Verzoeken en initiatieven kunnen nu niet aan actueel beleid worden getoetst. Er is behoefte aan een herijking van onze bestaande beleidsuitgangspunten. Door middel van vaststelling van een nieuwe structuurvisie voor het centrum wordt aan deze herijking voldaan.

De structuurvisie moet dienen als:

- sturingsmiddel om het centrum van Rijssen aantrekkelijk en leefbaar te houden
- afwegingskader bij nieuwe ontwikkelingen in het centrum
- bij structurele wijzigingen, juridisch te verankeren in nieuw te herzien bestemmingsplan kern Rijssen

De structuurvisie moet een draagkrachtig document vormen, samen met de belanghebbenden vormgegeven. Door de gewijzigde economische inzichten is er behoefte aan nieuw beleid op het gebied van:

- Behoud en versterking hoofdwinkelstructuur
- Behoud en verbetering woon-leefmilieu
- Versterking ruimtelijke kwaliteit
- Versterking stedelijke identiteit
- Versterking historische kwaliteiten

Bovenstaande aspecten worden samengebracht in de (overkoepelende) structuurvisie. Gekozen wordt voor een structuurvisie als bedoeld in de nieuwe Wro. Op deze wijze is de visie

wettelijk goed verankerd, digitaal te ontsluiten en te raadplegen voor iedereen en hierdoor gebruiksvriendelijk en burger gericht.

HAALBAARHEIDSONDERZOEK

Deze plannaam wil de functionele en ruimtelijke mogelijkheden aangeven voor ontwikkelingen in het centrum van Rijssen. Ze geeft richtlijnen omtrent functie, bouwmassa en verschijningsvorm.
Er is een brede range aan opties gegeven, maar deze lijst is zeker niet uitputtend. Andere niet voorziene functies zijn denkbaar, mits dit past binnen de doelstellingen van de verschillende gebieden.
Sinds de crisis heeft Nederland te maken met een overschot in bepaalde marktsegmenten en marktformules. Er is niet alleen een overschot aan winkelvloeroppervlak, maar ook bepaalde typen kantoren zijn er veel te veel gebouwd. Ruimtelijke initiatieven dienen op grond van nu geldende wetgeving te worden getoetst aan de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' die wil voorkomen dat er teveel voor bepaalde functies en marktsegmenten wordt gebouwd. Initiatiefnemers zullen zelf voor deze toets moeten zorgen wil de gemeente kunnen meewerken. De ladder is een belangrijke, maar zeker niet de enige van de noodzakelijke haalbaarheidsonderzoeken die moeten worden verricht in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Ook van belang zijn bodem- en akoestische onderzoeken, externe veiligheid, flora- en faunaonderzoek, milieuonderzoek, archeologisch onderzoek, etc. Wetgeving kan wijzigen. Initiatiefnemers zullen moeten zorgen voor initiatieven die voldoen aan de op dat moment geldende wetgeving.
Met andere woorden wanneer aan de hand van deze visie kan worden aangetoond dat het initiatief past binnen de functionele en ruimtelijke uitgangspunten, wil dat nog niet zeggen dat het bestemmingsplan kan worden aangepast en vervolgens vergunning kan worden verleend. De initiatiefnemer dient er rekening mee te houden dat hij nog veel werk moet verzetten, wil de gemeente kunnen meewerken. De behandelend ambtenaar kan u daarover nader informeren.

ALS ER VEEL LEEGSTAND IS IS ER RUIMTE VOOR VAN ALLES

Loesje

SWOT

Op basis van gepresenteerde cijfers, bestaande beleidsstukken, gesprekken, presentaties, input via social media en een inloop kan een goed beeld worden geschetst van het functioneren en de uitstraling van het centrum Rijssen als gebied. Door de sterke en zwakke punten, kansen en bedreigingen de revue te laten passeren ontstaat een totaalplaatje en een doorkijkje naar mogelijkheden. Aan de hand van de doelstelling van de structuurvisie is de analyse opgedeeld in vier thema's; historisch, ruimtelijk, functioneel en economisch.

STERKTES &

STERKTES	ZWAKTES
HISTORISCH	
• Oude stadsstructuur is (op enkele plekken nog) herkenbaar. • Historie is op sommige plekken goed bewaard; deel Rozengaarde en deel Julianastraat, op diverse plekken nog mooie individuele historische panden zoals Schildkerk, stadsboerderij, café Spekhorst.	• Historisch karakter is op vele punten onbekend en onbenut. • De loop van de oude stadswal is op veel plekken onzichtbaar. • Weinig karakteristieke/monumentale panden. • Diverse karakteristieke panden zijn verstopt achter (voorzet)-gevels en reclame. • Nieuwe panden refereren vaak niet naar context Rijssen.
RUIMTELIJK	
• Kleinschalig karakter van panden in het kernwinkelgebied is op diverse plekken goed bewaard gebleven en typeert het centrum. • Omgeving en plein Tusveld, een gebied met uitstraling. • Aanwezigheid van gangen en kamers in het centrum. • Julianastraat en deel Walstraat maken historie zichtbaar. • Gangen en paden verbinden de deelgebieden in het centrum.	• Gebrek aan ruimtelijke samenhang. • Verbinding tussen station-centrum ontbreekt. • Matige kwaliteit entrees. • Weinig sfeer op plein Hogewal. • Matige uitstraling Elsenerstraat, Enterstraat. • Matige zichtbaarheid centrum van buitenaf. Winkels op hoeklocaties te weinig open door aanwezige reclame (Ziengs, Vögele). • De gangen zijn gesloten en doods. Materialisering is op sommige plekken ondermaats. • Structuur openbare ruimte ontbreekt. • Aankleding openbare ruimte is een allegaartje en ondermaats. • Weinig kwalitatief groen in centrum. • Matige uitstraling verdiepingen winkelpanden. Dit gaat zowel om de uitstraling pui als reclame-uitingen. • Noordkant centrum; rommelig en slecht bereikbaar. • Het Schild is nog te weinig herkenbaar als het centrale plein van het centrum. • Europaplein mist uitstraling, is kaal en donker. • (Entree) Hogewal is achterhaald. • Hoek entree centrum (pand Ziengs) is doods door blinde etalage. • Schild is rommelig. Verzamelplaats van diverse obstakels. • Jumboterrein heeft een lage ruimtelijke kwaliteit. • Fietsenstallingen in het kernwinkelgebied. • Pand ING op flank centrale plein centrum heeft weinig ruimtelijke kwaliteit. • Zwakke relatie De Hogewal-Haarstraat

& ZWAKTES

STERKTES	ZWAKTES
FUNCTIONEEL	
• Goede bereikbaarheid centrum. • Goede (gratis) parkeervoorzieningen op korte afstand winkels. • Veel specifieke winkels, weinig ketens. • Centrum heeft bovenlokale aantrekkingskracht. • Haarstraat en Grotestraat zijn herkenbaar als kernwinkelgebied.	• Bewegwijzering parkeervoorzieningen is niet overal duidelijk. • Leegstand in centrum. • Leegstand in de straten rondom het centrum (Enterstraat, Rozengaarde). • Europaplein heeft geen duidelijke functie (behalve als marktplein op de maandagochtend). • Deelgebieden zijn niet goed verbonden.
ECONOMIE	
• Diverse lokale grootheden. • Grote koopkrachtbinding en toevloeiing • Naamsbekendheid als kwalitatief goed winkelen. • Actieve ondernemersvereniging. • Het nieuwe winkelen wordt omarmd; Rijssen centrum goed zichtbaar op sociale media, veel winkels met webshop. • Primaat detailhandel en horeca beleidsmatig in het centrum.	• Verblijfsklimaat in bepaalde deelmilieus ondermaats; geen duidelijke signatuur als winkelgebied • Te veel verspreid aanloopmilieu in plaats van concentratie van functies op hoofdwinkelas • Doorbloeding noord-zuid. • Weinig profijt toerisme.

KANSEN & BE

KANSEN	BEDREIGINGEN
HISTORISCH	
• Unieke imago Rijssen op de kaart zetten. Er is hier een verhaal te vertellen. • Historische kwaliteit en cultuur van het centrum meer zichtbaar maken in ruimte, evenementen e.d. • Historische kwaliteit van de individuele gevels zichtbaar maken. • Oude structuren herstellen. • Oud en nieuw kunnen elkaar versterken. • Kleinschalige karakter van het centrum terugbrengen.Oude stadspoorten zichtbaar maken. • Markt naar Schild en winkelstraten.	• Verder verlies van historische panden. • Verder verlies van de stadsstructuur. • Verder verlies van historisch besef. • Investeringsbereidheid oude panden in huidige tijd staat onder druk. • Spanningsveld investeringen nieuwe plannen versus behoud kleinschalig karakter.
RUIMTELIJK	
• Attractief centrumgebied met redenen voor verblijf. • Compact centrum. Uitsluiten van de aanloopstraten als winkelgebied • Verbinden van de deelgebieden. • Terugbrengen kleinschalige schaal. Grote gevels optisch verkleinen zodat korrel past bij identiteit Rijssen. • Kwaliteitsimpuls openbare ruimte; vriendelijk, groen, dorps, schoon en veilig. Aandacht voor kwaliteit van materialen. • Groene lommerrijke Hagen herstellen. • Een nieuwe functie voor het Europaplein • Het Schild als centrale plein doorontwikkelen. • Zichtlijnen op aantrekkelijke en historische panden behouden en versterken. • Entrees van het centrum markeren • De gangen toegankelijker maken en bijvoorbeeld voorzien van gevelopeningen, licht en entrees naar winkels. • Oude(leegstaande) panden herontwikkelen. • Wonen in centrumranden stimuleren (Enterstraat, Rozengaarde).	• Toename leegstand. • Gewenste bouwmassa/bouwprogramma in relatie tot rendabele planexploitaties. • Spanningsveld tussen de gewenste ruimtelijke kwaliteit en beheer- en onderhoudsaspecten.

EDREIGINGEN

KANSEN	BEDREIGINGEN
FUNCTIONEEL	
• Een nieuwe functie voor het Europaplein. • Betere bewegwijzering in en naar het centrum. • Nieuwe functies in het centrum (buiten kernwinkelgebied) stimuleren zoals woningbouw, het nieuwe werken, pick-up points (PUP's). • Rijssen vanuit toeristisch oogpunt meer op de kaart zetten. • Horeca stimuleren rond Schild en Hogewal. • Nieuwe functies Enterstraat, Rozengaarde. • Nieuwe functies op de noord-zuid as om de verbinding met het centrum te verbeteren. • Wonen in de stad stimuleren. • Wonen op de verdieping (kernwinkelgebied) stimuleren (bevorderen leefbaarheid).	• Een facelift voor het Europaplein brengt nog geen trekker/reden voor verblijf voor het plein. • Beperkte vraag van nieuwe functies. Krimp centrum versus nieuwe functies.
ECONOMIE	
• Bevolkingsaanwas in een krimpregio. • Inwoners zijn loyaal aan detailhandel. • Jonge bevolking (minder last van vergrijzing). • Investeringsbereidheid, organisatie en lokale kracht van ondernemers en ondernemersvereniging. • Ruimte voor nieuwe horeca in het centrum. • Oudere consument. • Langere verblijfsduur in het centrum creëren waardoor het bestedingsniveau omhoog gaat.	• Economische crisis; omzet onder druk, uitstel en afstel investeringen. • Gemeentelijke budgetten voor aanleg, beheer en onderhoud worden minder. • Echt funshoppen gebeurt in centra van grotere orde; runshoppen centra met hoge mate functionaliteit. • Internetwinkelen vormt een bedreiging voor diverse branches zoals mode, elektronica, e.d. • Lage koopkracht gemiddelde inwoner van Rijssen. • Oplopende leegstand in heel het centrum. • Ondernemers op leeftijd. Opvolging van zaak? • Teveel leunen op verworven klantenvertrouwen. • Hoge huurprijzen. Kostbaar privaat vastgoed. • Individualisme ondernemer. • Buiten de winkeltijden (in de avonduren) een gevoel van onveiligheid. • Vestiging detailhandel buiten centrum. • Afnemende aantrekkingskracht van de markten.

MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

Binnen het proces tot opstellen van de SCR2025 is op onderstaande momenten overleg en afstemming gezocht met belanghebbenden. Ook is veel aandacht besteed aan het onder de aandacht brengen van de totstandkoming van de visie.

Algemeen

Facebook en Twitter
Op dit moment kent het Twitteraccount @ SCR2025 71 volgers. Op dit account zijn ideeën verzameld, interessante artikelen gedeeld en worden de belangrijke stappen in het proces getweet. De input van volgers bleef relatief beperkt. Op facebook heeft de SCR2025 een pagina. Deze pagina wordt geliked door 106 personen. Naast het feit dat de pagina gebruikt wordt om informatie te delen en evenementen aan te kondigen is er weinig tot geen input binnengekomen via dit medium.

Website
Via de gemeentelijke website is een projectpagina te raadplegen met relevante informatie en een film met uitleg over de visie.

Oproepen via huis aan huis bladen
Via het lokale huis-aan-huis blad is aan de lezers gevraagd om mee te denken over de SCR2025 voor het centrum. Hierop zijn diverse reacties binnengekomen die, waar mogelijk, zijn meegenomen in het opstellen van de SCR2025.

Krantenartikelen
Via krantenartikelen is gepoogd om een breed publiek te informeren over de totstandkoming van de visie.

Regulier overleg HABI
Met het (een delegatie van het) bestuur van de lokale handelsvereniging HABI heeft regelmatig regulier overleg plaatsgevonden. Deels hadden deze overleggen tot doel om informatie te geven over de stand van zaken van de SCR2025. Deels zijn deze overleggen ingezet om input te vergaren voor de SCR2025.

Incidenteel overleg belanghebbenden
Diverse belanghebbenden wisten hun weg naar het gemeentehuis te vinden met betrekking tot inhoudelijke vragen over de SCR2025. Met hen heeft incidenteel overleg plaatsgehad. Het gaat hier met name om individuele ondernemers. Ook met Toerisme Rijssen-Holten heeft incidenteel overleg plaatsgehad.

Overleggen met Provincie Overijssel
Met de provincie Overijssel is nauw contact over het proces en de inhoud van de SCR2025. Op diverse momenten in het proces heeft overleg

plaatsgevonden.

Bestuurlijke terugkoppeling
Het college en de raad zijn op diverse momenten betrokken geweest bij de totstandkoming van de visie.

Bijzondere bijeenkomsten

Inspiratiebijeenkomst 11 november 2014
Op uitnodiging zijn diverse belanghebbenden vanuit verschillende achtergronden samengekomen om na te denken over de toekomst van het centrum van Rijssen. Er waren diverse doelgroepen aanwezig zoals ondernemers, bewoners, afgevaardigden vanuit belangengroepen/verenigingen en raadsleden. Na een inspirerende lezing over centra in het algemeen en trends en ontwikkelingen in deze gebieden is de groep buiten gaan kijken naar het centrum. Opdracht buiten was om de goede en slechte aspecten van het centrum te benoemen. Deze aspecten zijn allemaal verzameld en gebundeld in een verslag. De uitkomsten zijn teruggekoppeld naar de deelnemers en zijn tevens meegenomen in de SWOT voor het centrum.

Algemene ledenvergadering HABI 28 april 2015
Op de algemene ledenvergadering van de HABI zijn de concept kaartlagen voor de SCR2025 gepresenteerd. Input is meegenomen in de verdere uitwerking van de SCR2025.

Algemene inloopbijeenkomst concept voorontwerp SCR2025 op 23 juni 2015
Via de huis-aan-huisbladen was een algemene inloopbijeenkomst aangekondigd. De opkomst was laag. Met de aanwezige belanghebbenden is gediscussieerd over de concept kaartlagen. Opmerkingen zijn, indien relevant, meegenomen in de verdere uitwerking.

Marktconsultatie 7 juli 2015
Op uitnodiging zijn diverse afgevaardigden van marktpartijen uitgenodigd om, samen met het college, te discussiëren over de concept kaartlagen voor de SCR2025. Het was een nuttige bijeenkomst waarbij vooral het gevoel dat we op de goede weg zitten werd benadrukt. Relevante opmerkingen zijn meegenomen.

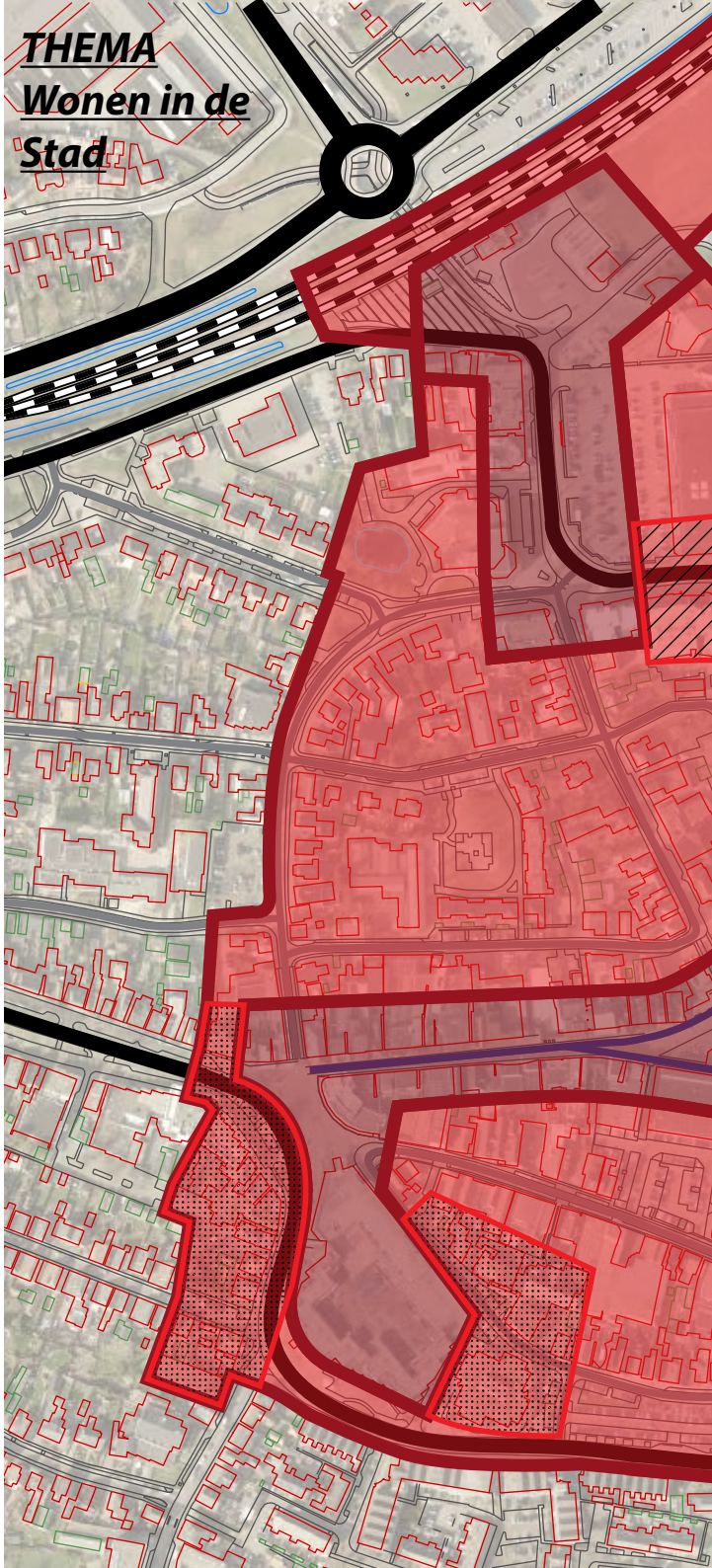
VISION
for
GROWTH

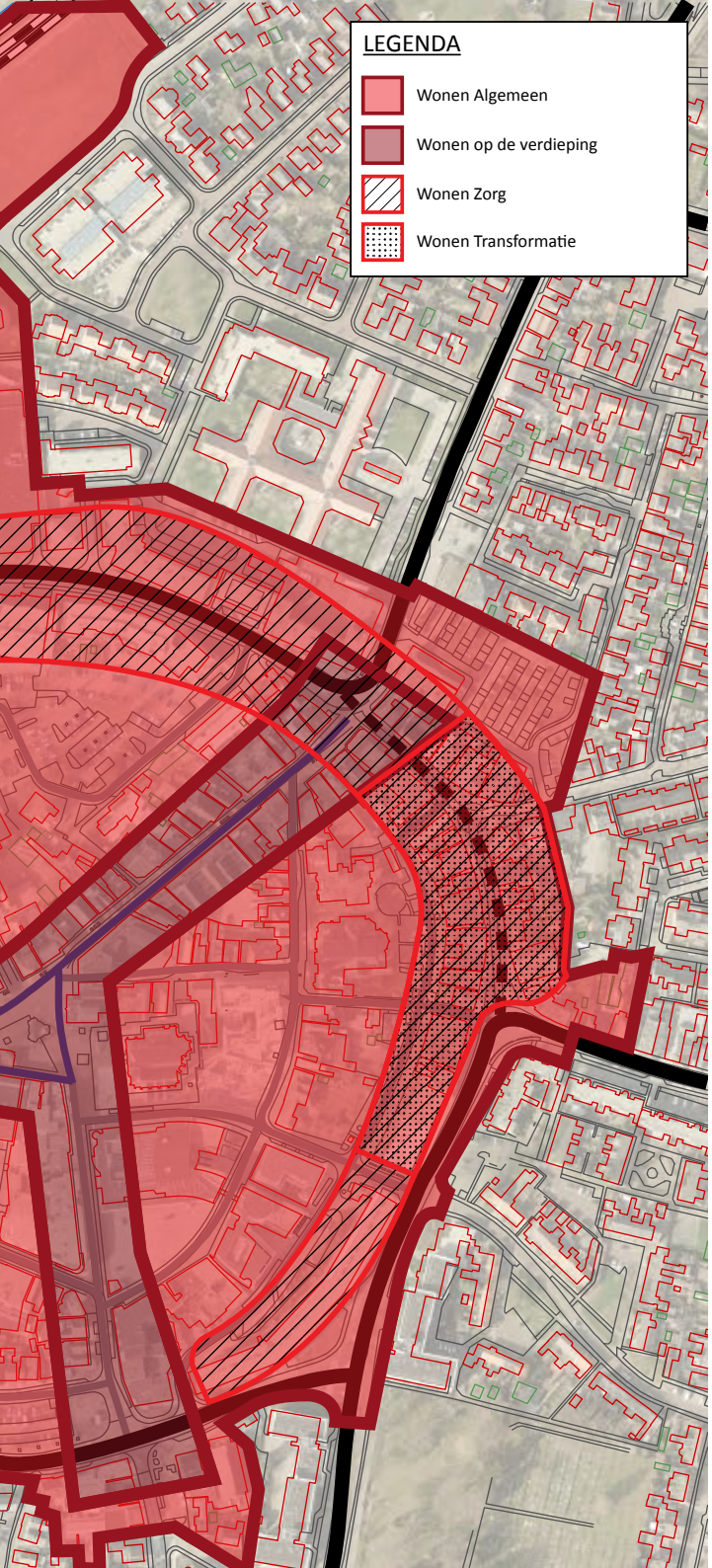
DE VISIE

Onderzoeken zoals de Ruimtelijk-Economische Visie, bestaande beleidsstukken, gesprekken, presentaties, input via social media, een inloop en de SWOT vormen de input voor de visie. Het visiedeel van de plannaam bestaat uit twee delen.

Ten eerste worden de functionele aspecten van het centrum behandeld. De functionele aspecten hebben betrekking op het gebruik van gebouwen en gronden met thema's, zoals wonen, werken en horeca. Deze aspecten komen in Hoofdstuk 1 Wonen in de stad tot en met Hoofdstuk 6 Identiteit in de stad aan de orde. Bij deze hoofdstukken worden eerst relevante (beleids)achtergronden en trends beschreven en vervolgens de beleidsuitgangspunten beschreven.

Ten tweede wordt ingegaan op de ruimtelijke aspecten van het centrum. Bij de ruimtelijke aspecten gaat het meer om de vraag hoe de omgeving er uit ziet. Onder andere komen aard en schaal van de bebouwing, bebouwd of onbebouwd, stedenbouwkundige structuren en bouwhoogten aan de orde. De ruimtelijke aspecten worden gevormd door Hoofdstuk 7 Groen & Water tot en met Hoofdstuk 10 (Deel) gebieden. Als laatste komt de Uitvoering van de visie aan de orde. Hierbij worden projecten en geraamde kosten genoemd om uitvoer te geven aan de visie.


THEMA
Wonen in de
Stad



1 WONEN IN DE STAD

Achtergronden en trends

Krimp en gezinsverdunning

De groei van de bevolking is de komende jaren niet meer vanzelfsprekend. Met name in het landelijk gebied van Overijssel zal sprake zijn van stagnatie of krimp van de bevolkingsomvang. Doordat tegelijkertijd huishoudens kleiner worden (gezinsverdunning) neemt in de meest Overijsselse gemeenten het aantal huishoudens nog wel toe. Voor de steden in Twente laten prognoses na 2035 een lichte krimp zien in het aantal inwoners. Het aantal huishoudens blijft toenemen.

Vergrijzing

Vergrijzing is het gevolg van afgenomen geboortecijfers, een steeds hogere levensverwachting van mensen en van migratiepatronen. Urbanisatie, de trek van jongeren naar de stad, heeft een versterkend effect op de vergrijzing van het platteland. Steden blijven relatief jong. Een andere factor die een rol speelt bij vergrijzing is de mate van verbondenheid die bewoners voelen met de lokale gemeenschap. Gemeenten waar religie een grote rol speelt zijn bijvoorbeeld beter in staat jongeren vast te houden. In nationaal perspectief is Overijssel een relatief jong blijvende provincie. Toch zal in Overijssel het aandeel 65-plussers groeien van 16 procent nu tot 26 procent in 2040.De verschillen tussen stad en platteland zijn daarbij groot. Vergrijzing betekent een kleinere potentiele beroepsbevolking en een grotere vraag naar zorg. Daarnaast hebben ouderen minder bestedingsbehoeften dan jongere generaties en kennen ze ook een ander bestedingspatroon; minder uitgaven aan kleding, schoenen en woning en meer aan zorg en recreatie. Tot slot is bereikbaarheid en toegankelijkheid een belangrijk aandachtspunt voor ouderen. Vergrijzing zal dan ook effect hebben op onze leefomgeving; openbare ruimte, woningen, detailhandel, recreatie, etc.

Urbanisatie

De trek naar de stad is al een tijd geleden ingezet en zal naar verwachting een globale trend zijn. Dat geldt ook voor Overijssel, waar vooral Zwolle en Deventer, en in mindere mate de Twentse steden, de afgelopen decennia sterk zijn gegroeid ten opzichte van de kleinere gemeenten. De grote steden, met name Zwolle en Deventer, zullen volgens bevolkingsprognoses de positie als trekkers ook in de komende decennia blijven vasthouden.

Beleid Wonen in de stad

Naast de in deze visie genoemde onderdelen speelt het geldende woonbeleid voor het centrum, zoals de woonvisie/programma ook een afwegingskader bij de beoordeling van plannen op moment van binnenkomst.
Voor het centrum ligt de nadruk op het ontwikkelen van nieuwe inbreidingslocaties voor grondgebonden woningen. Er is nagenoeg geen ruimte meer voor nieuwe plannen voor appartementen. Enkele locaties worden nog voor appartementen in ontwikkeling gebracht. Voor overige locaties beperkt de invulling zich tot grondgebonden woningen. Tenzij er sprake is van een knelpuntensituatie.

1.1 Wonen op de verdieping

Binnen het gebied Wonen op de verdieping gaat het om woningen/appartementen op de verdieping. Het wonen op de verdieping is voornamelijk mogelijk in het kernwinkelgebied en gebieden met een gewenste commerciële functie op de begane grond.
Het is een goede manier van intensief ruimtegebruik en de woningen voldoen aan bepaalde criteria waar mensen met de wens tot wonen in het centrum om vragen. Het gaat dan met name om de nabijheid van allerlei voorzieningen. Ook past het wonen op de verdieping bij de doelstelling om het centrum levendiger, leefbaarder en sociaal veiliger te maken. Wanneer er meer mensen in het centrum wonen, zorgt dat – met name in de avonduren – voor meer sociale controle en zorgt het tevens voor een centrum dat ook buiten de winkeltijden meer sfeer uitstraalt.
Binnen dit gebied is het niet mogelijk om de aantallen grondgebonden woningen uit te breiden. Dit verstoort de primaire winkel- en overige commerciële structuur van dit gebied.

1.2 Wonen algemeen

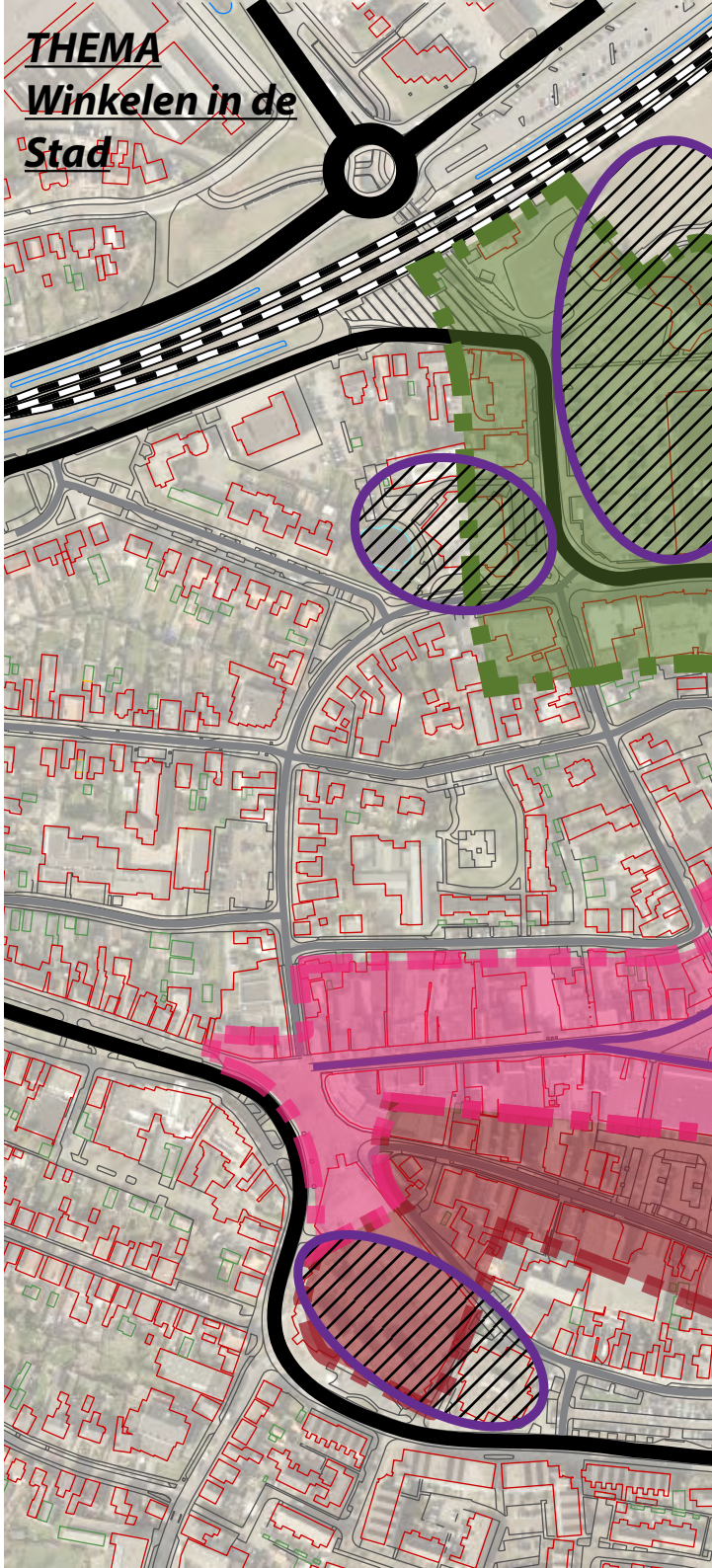
Binnen het gebied Wonen algemeen is de bouw van alle categorieën woningen mogelijk. Een groot deel van het centrum is hiervoor aangewezen.
Het kan gaan om grondgebonden, stadswoningen of appartementen. Kwantitatief gezien moeten de aantallen te bouwen woningen passen binnen het geldend woningbouwbeleid. Ook gaat het woningbouwbeleid in op kwalitatieve aspecten.
Belangrijk binnen dit gebied is de ruimtelijke afweging. Een appartementengebouw of grondgebonden woning moet passen binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Hierbij speelt een stedenbouwkundige beoordeling op basis van de nota inbeidingsbeleid 2014 een belangrijke rol.

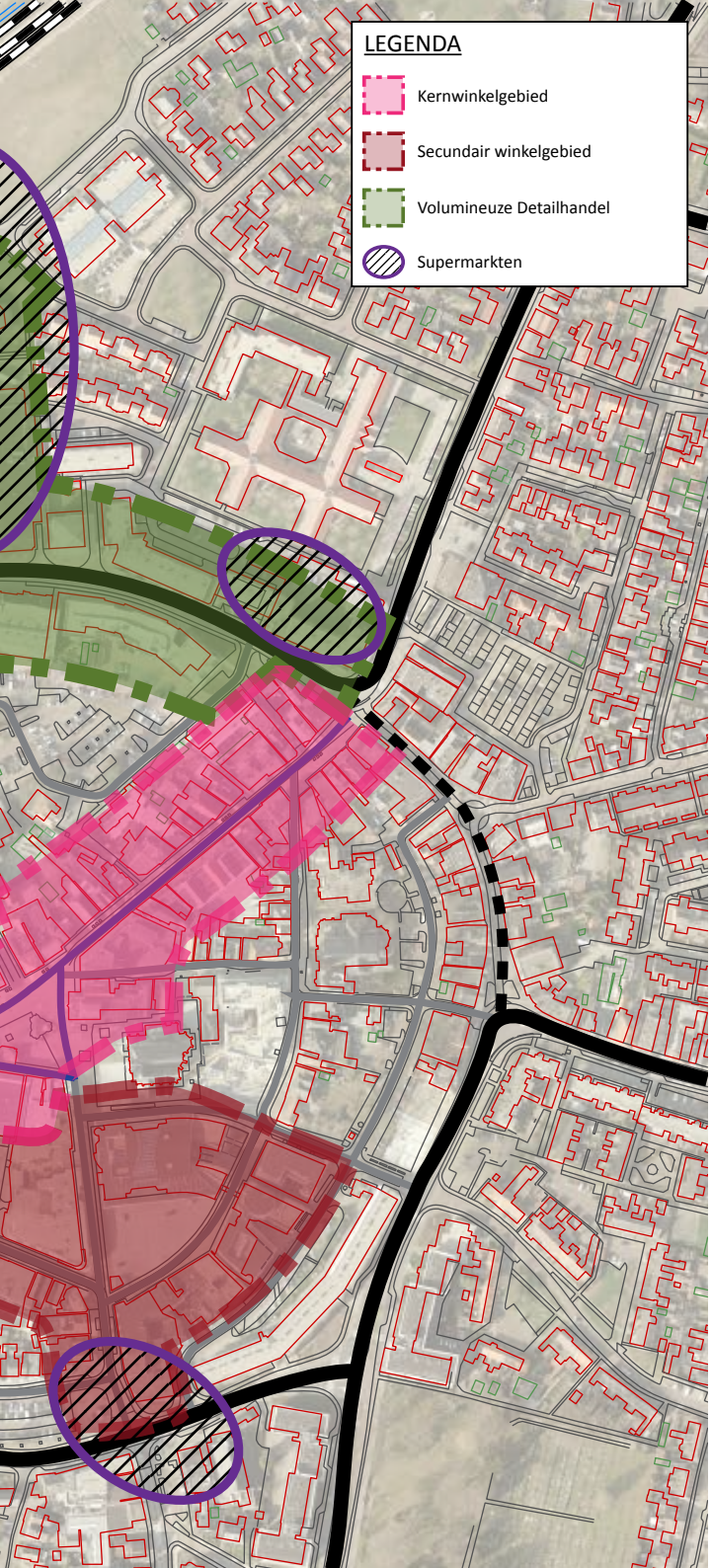
1.3 Wonen & zorg

Binnen het gebied Wonen & zorg ligt de mogelijkheid van wonen in combinatie met zorg. Het gebied bevindt zich in een schil rondom een groot deel van het centrum.
In dit gebied is ruimte voor verschillende vormen van wonen met zorg; het kan gaan om intramurale en extramurale zorg. Deze woningen met zorg kunnen gebruik maken van de voorzieningen van verpleeghuis De Schutse en en ligt direct aan de rand van het centrum van Rijssen. Dichtbij de voorzieningen als supermarkten, winkels, het openbaar vervoer en middenin de Rijssense samenleving.

1.4 Wonen transformatie

De gebieden Wonen transformatie bevinden zich aan de rand van het centrum. Deze gebieden zijn bedoeld voor een transformatie naar de functie wonen. Dit betekent dat op het moment dat extra woningen/appartementen bij winkelpanden worden toegevoegd, er een gekoppelde verplichting zit om de begane grond ook te transformeren naar een woonfunctie.


THEMA
Winkelen in de
Stad



2 WINKELEN IN DE STAD

Achtergronden en trends

Schaalvergroting

De gemiddelde winkel nu is zevenmaal groter dan 40 jaar geleden. Om consumenten te trekken is het productaanbod van winkels de afgelopen jaren steeds breder geworden en waren daar grotere winkels voor nodig. Hierdoor is de vloerproductiviteit, omzet per m2, afgenomen hetgeen verdere schaalvergroting in de hand werkte. Winkelketens kunnen in deze trend beter mee dan kleinere winkeliers doordat zij goedkoper in “bulk” kunnen inkopen. Deze schaalvergroting en filialisering heeft ervoor gezorgd dat het aantal winkels is afgenomen. Daarnaast zijn veelal goedkopere perifere locaties aantrekkelijker voor deze grotere winkels dan de binnenstad. De verwachting is dat deze trend de komende jaren zal doorzetten voor een deel van de detailhandelssector.

Schaalverkleining

Tegenover schaalvergroting is er de trend dat er steeds meer kleine specialistische winkels komen. Ze verkopen kwaliteitsproducten, bedienen en niche en zijn vaak gericht op het opbouwen van een persoonlijke relatie met de klant. Deze kleine, vaak nieuwe, ondernemers kiezen bewust voor een locatie die past bij hun niche. Vestigen zij zich in de binnenstad dan zullen zij goedkopere en kleinere winkelpanden voor de hand liggen, zo zijn aanloopstraten van het centrum vaak aantrekkelijk voor deze nieuwe winkeliers.

Andere aankooplocaties

De afgelopen decennia zijn er meer perifere aanlooplocaties gekomen. Denk aan meubelboulevards, megamalls, en outletcentres. Hiermee is de binnenstad als dominante aankooplocatie onder druk komen te staan. En er is met dergelijke aankooplocaties sprake van groeiende (inter)nationale concurrentie. Een nieuwere ontwikkeling is de groei van detailhandel op vervoersknooppunten. Zo is het assortiment van de winkels bij tankstations steeds breder geworden en maakt detailhandel ook meer onderdeel uit van de ontwikkeling van nieuwe stationsomgevingen.

E-commerce

Daalde in 2012 de omzet van gewone winkels met 5 procent, de verkoopomzet via internet steeg met 10 procent. Internetwinkelen wint snel terrein en wordt in steeds meer branches een concurrent van de traditionele winkel. Sommige onderzoeken voorspellen in 2025 een

internetaandeel van 45 procent in de totale retailomzet (inclusief food). Tegelijkertijd groeit het fenomeen bricks en clicks; de combinatie van een fysieke en online winkel. Traditionele winkels zien in adt ze steeds meer klandizie zullen verliezen als ze ook niet online opereren. Online winkels zien in dat een fysieke plek om producten en een merk te zien, te voelen, te beleven kan bijdragen aan groei in omzet. Daarnaast zijn er steeds meer hele winkelgebieden die ook online een representatie hebben; een website met praktische informatie over de winkels in het gebied, actuele aanbiedingen of zelfs een gezamenlijke webwinkel. Voorbeelden hiervan zijn de 9straatjesonline.com en de Spijkkaart. De opkomst van bricks en clicks vertaalt zich ook naar nieuwe winkelconcepten zoals Twiet.nu of deBuren. Hier spelen smartphones met apps en QR-codes een belangrijke rol in.

Vergrijzing

Locatus geeft aan dat niet internet, maar de vergrijzing de belangrijkste voorspeller is voor de toekomstige leegstand. Overijssel is een relatief jonge provincie, maar ook hier zal de vergrijzing fors toeslaan. Bije en vergrijzende bevolking zal ook het consumptiepatroon verschuiven. Zo besteden ouderen minder aan woning, kleding en schoenen en meer aan (geneeskundige) verzorging. Niet minder belangrijk is daarnaast dat ouderen per saldo minder besteden in de detailhandel. CBS-cijfers laten zien dat 65 plussers gemiddeld 40 procent minder uitgeven in de detailhandel. Het effect van vergrijzing op de detailhandel is het sterkst in gebieden die te maken hebben met een krimpende bevolking. Tegelijkertijd ontstaan door vergrijzing ook nieuwe winkelconcepten met meer persoonlijke aandacht, een plek voor ontspanning in de winkel, een kopje koffie en een toilet.

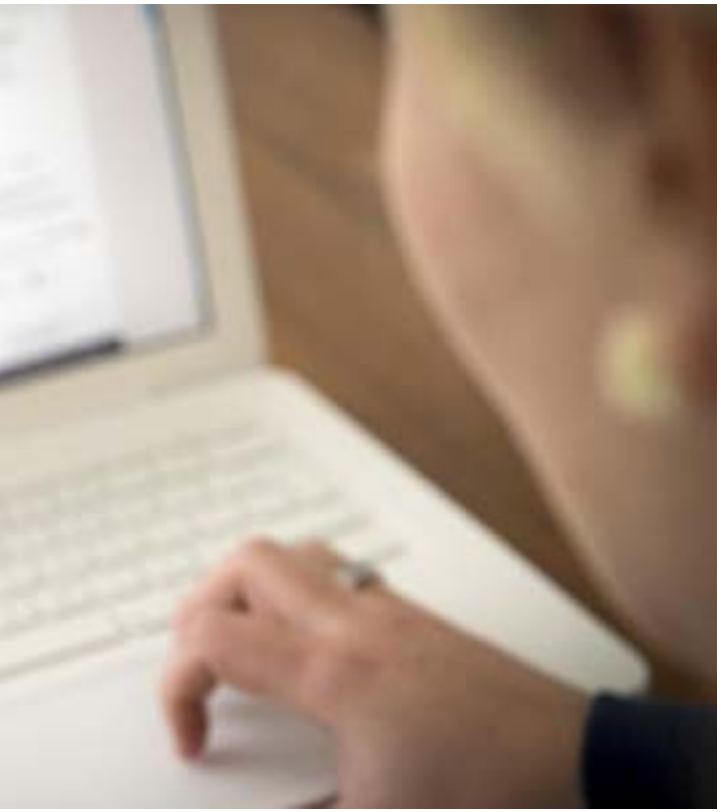
Pop-up stores

Pop-up stores zijn in feite niet meer dan tijdelijke winkels. Vaak gaat het om een marketingstunt, maar soms is het ook omdat een webwinkel wil proeven van de wondere wereld die retail heet.

Ruimtelijk-Economische Visie

De Ruimtelijk-Economische Visie gaat in op de volgende vier vragen:

1. Wat is de positie en het perspectief van het centrum van Rijssen in het lokale en regionale krachtenveld?
2. Wat zijn de marktmogelijkheden voor detailhandel en ondersteunende horeca en dienstverlening in Rijssen Centrum?
3. Welke (nationale, regionale en lokale) ontwikkelingen zijn van invloed op het aanbod en de vraag naar detailhandelsvoorzieningen in Rijssen Centrum, en wat is het effect daarvan?
4. Wat is het ruimtelijk-functioneel wensbeeld



voor detailhandel, horeca en dienstverlening in het centrum van Rijssen?

In het rapport zijn op deze punten aanbevelingen en een wensbeeld geformuleerd. In de bijlage is het rapport te raadplegen.

Beleid Winkelen in de Stad

In deze visie is nieuw beleid op het gebied van winkelen geformuleerd. Het huidige beleid stamt uit 2007 en is aan vervanging toe. Met de nieuwe Ruimtelijke Economische Visie wordt hier invulling aan gegeven.

2.1 Kernwinkelgebied

Binnen het Kernwinkelgebied wordt een hoge concentratie aan winkels nagestreeft. Het gebied beslaat het gebied kop Grotestraat tot en met Haarstraat (van plein Hogewal tot kop Grotestraat). Het funschopkarakter staat voorop. Binnen dit gebied wordt ingezet op nagenoeg gesloten winkelfronten.

2.2 Secundair winkelgebied

Het Secundair winkelgebied betreft een flexibel gebied met ruimte voor meer maar ook voor minder winkels. Hierdoor kan meebewogen worden met meer en minder vraag naar winkelruimte. Binnen dit gebied is ook ruimte voor nieuwvestiging van winkels voor bijvoorbeeld startende ondernemers. Binnen dit gebied wordt bovendien ingezet op een gemixt centrummilieu. Daarom worden hier hier zowel uitbreiding als een vermindering van detailhandel toegestaan.
Voor de as Elsenerstraat-Schild wordt ingezet op de versterking en behoud van publiekaantrekkende functies om de levendigheid te bevorderen. Op straatdeelniveau is verdergaande uitval van detailhandel niet wenselijk, maar op het niveau van één of enkele panden is dit wel mogelijk.

2.3 Supermarkten

Het gebied Supermarkten biedt mogelijkheden voor supermarkten zich te vestigen in het centrum. Hierdoor wordt de aantrekkingskracht van het centrum versterkt.

Deze gebieden kenmerken zich door een goede bereikbaarheid en de aanwezigheid van parkeergelegenheden. Binnen deze gebieden wordt ingezet op het behoud en de versterking van het bestaande aanbod. Haalbaarheidsonderzoeken moeten aantonen of uitbreiding van het aanbod mogelijk is. Verplaatsing van supermarkten naar dit gebied is mogelijk.

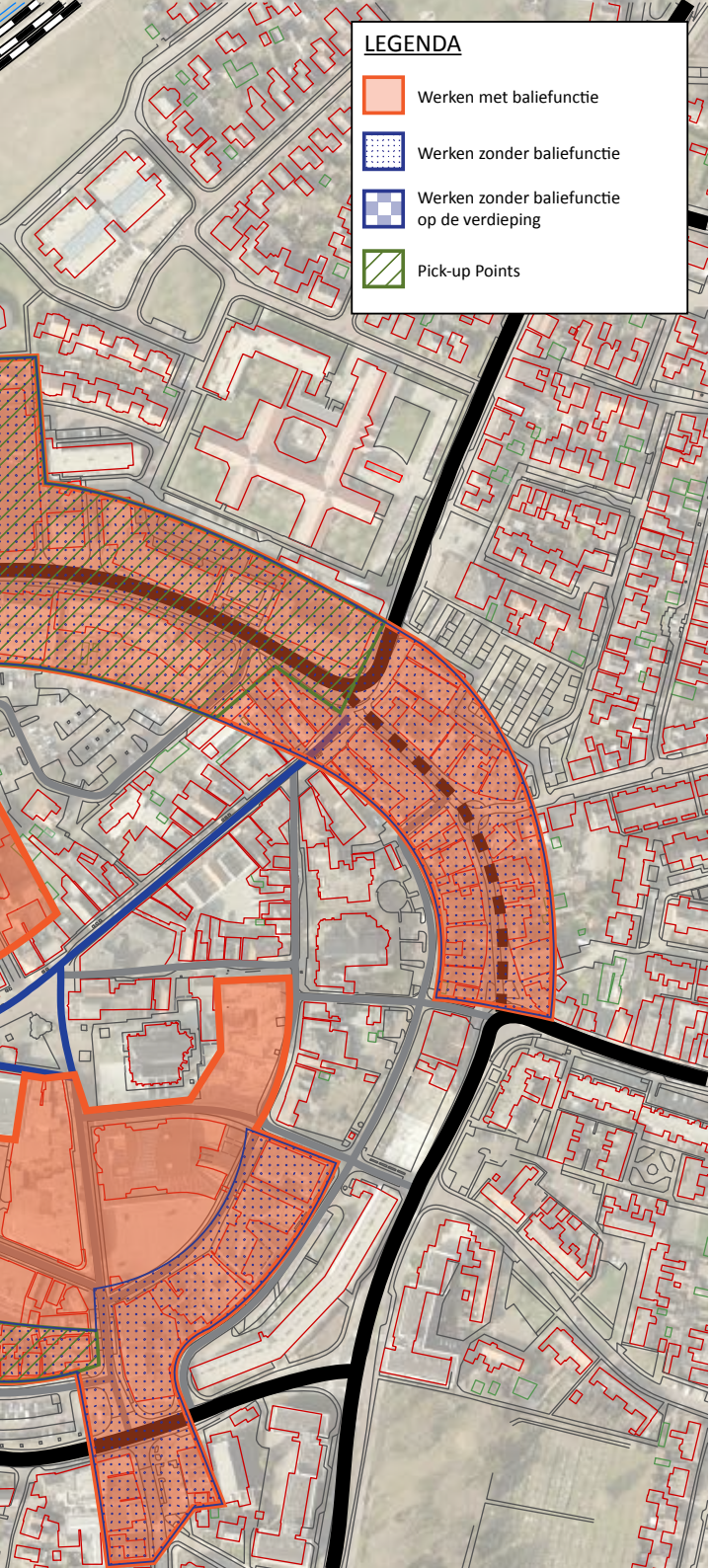
2.4 Volumineuze detailhandel

Het gebied Volumineuze detailhandel maakt

het mogelijk voor detailhandelsbedrijven in volumineuze goederen zich hier te vestigen. Het gebied beslaat de stationsomgeving en de Watermolen.

Door het bieden van deze mogelijkheid vallen deze winkelformules niet automatisch terug op gronden en panden op het bedrijventerrein. Ook hierdoor wordt het aantrekkingskracht van het centrum versterkt. Deze gebieden kenmerken zich door een goede bereikbaarheid en parkeervoorzieningen.

Deze functie draagt bij aan grotere gebruiksmogelijkheden voor panden die hun functie verloren hebben. Zij draagt bij aan een gemixt centrummilieu. Voorbeelden hiervan zijn functies met handel in woninginrichting, boten, auto's, caravans, tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair. Verplaatsing van deze functies van elders uit de kern naar dit gebied is mogelijk en wenselijk.



3 WERKEN IN DE STAD

Achtergronden en trends

Veranderende economische accenten

Werkgelegenheid is aan verandering onderhevig. De potentiele beroepsbevolking tussen 18 en 65 jaar zal in Overijssel vanaf 2020 afnemen, maar de gemiddelde leeftijd waarop mensen met pensioen gaan zal hoger worden. Of de beroepsbevolking per saldo krimpt of niet is onzeker, dat deze gemiddeld ouder zal worden is echter wel voor de hand liggend. Ook economische ontwikkelingen spelen een rol. Het Economisch Instituut voor de Bouw verwacht dat het aandeel kantoorbanen in de totale werkgelegenheid in Oost-Nederland de komende jaren blijft groeien, maar dat de totale werkgelegenheid in de kantorenmarkt vanaf 2020 afneemt door een daling van de totale werkgelegenheid in Oost-Nederland. Tot slot veranderen de economische accenten. Zo is na een lange periode van groei het aandeel van commerciële dienstverlening in de nationale economie al bijna een decennium stabiel, maar is daarbinnen het aandeel zakelijke dienstverlening, IT-dienstverlening en informatie en communicatie wel sterk gegroeid.

Voor de binnenstad verwacht Thomas Hutton in zijn The new economy for the inner city (2008) dat de toekomstige binnenstedelijke economie hoofdzakelijk bestaat uit dotcombedrijven, culturele bedrijvigheid, kleinschalige en op funshopping gespecialiseerde detailhandel, zakelijke en financiële dienstverlening en de uitgaanssector. Dat zijn inderdaad sectoren waarvan het aandeel werkgelegenheid in de Nederlandse binnensteden tussen 1996 en 2008 groeide (met uitzondering van detailhandel). Het aandeel dotcombedrijven en culturele bedrijvigheid in werkgelegenheid is, ook in de binnenstad, relatief klein. Daarnaast is de binnenstad voor culturele en dotcombedrijven veelvuldig een broedplaats, maar blijkt uit mobiliteitsgegevens van bedrijven dat de binnenstad niet meer dan gemiddeld kan vasthouden. Een sector die in de Overijsselse binnensteden opvallend gegroeid is in de periode 2004-2011 is gezondheidszorg.

Het nieuwe werken

Innovaties in ICT maken het verrichten van werkzaamheden steeds minder plaatsgebonden. Thuiswerken en het delen van werkplekken hebben ertoe geleid dat het gemiddelde ruimtegebruik per kantoorwerknemer tussen 2001 en 2012 drastisch is gedaald (van 26,1 m2 naar 19,5 m2; een daling van ruim 25 procent). Het Nieuwe Werken heeft ook invloed op de

waardering van de werkplek. Onderzoeken tonen aan dat faciliteiten als kinderdagverblijven, sportscholen en mogelijkheden voor een snelle boodschap een grote rol spelen bij “winning workplaces”. Vooralsnog overheerst bij locatiekeuze nog het bereikbaarheidsaspect maar in de toekomst zal meer aandacht uitgaan naar voorzieningen en multifunctionaliteit van de locatie en komen deze waarden in balans (Van der Krabben 2011).

Steeds meer zzp’ers

In 2010 is één op de tien mensen in de werkzame beroepsbevolking zzp’er. Eind jaren negentig was dit nog maar één op de 17. Tussen 2002 en 2011 verdubbelde het aantal hoogopgeleide zzp’ers tot 300.000. Hoe de trend zich zal ontwikkelen hangt volgens een studie van het CPB in belangrijke mate af van het al dan niet in stand houden van de financiële voordelen die het huidig overheidsbeleid zzp’ers biedt. De twee sectoren die een groot aandeel zzp’ers zijn de bouw en de zakelijke dienstverlening.

Third place

Naast thuis en kantoor is de derde werkplek in opkomst, ook wel third place genoemd. Deze wordt gebruikt door werknomaden; veelal zzp’ers en kleine ondernemers maar ook werknemers van grote bedrijven en organisaties. De third place kan variëren van een koffiebar tot een flexibele laagdrempelige co-working space als Seats2Meet tot co-working spaces met een abonnement als The Hub. Volgens onderzoeken is locatie met stip de belangrijkste factor voor de keuze van een derde werkplek; een centrale ligging in een bruisende omgeving. Niet alleen locaties bij treinstations zijn in trek maar ook locaties op andere goed bereikbare plekken zoals bij stedelijke hoofdwegen en snelwegen.

Kantorenleegstand

In Nederland stond in 2013 15,4 procent van de kantoren leeg, in Overijssel was dat 18,5 procent. De prognoses over de ontwikkeling van de leegstand zien er niet rooskleurig uit. Zo is in Overijssel ongeveer de helft van de leegstand structureel. En is de plancapaciteit voor nieuwe kantoren bijna 2,5 keer zo groot als de verwachte vraag tot 2020. De huren van kantoren gaan volgens prognoses fors onderuit. De meest incourante plekken zijn formele locaties; perifere kantoorgebieden. Hier is ook weinig perspectief voor transformatie.

Pick-up points

Internet speelt een steeds belangrijkere rol voor de consument. Door afhaal- en servicepunten te koppelen aan bestaande winkelgebieden krijgen deze een impuls. De ervaring leert dat het gros van de consumenten die producten komt afhalen ook nog aankopen doet op locatie.

Daarnaast moeten fysieke winkels ook online zichtbaar zijn om te kunnen overleven. In het centrum van Rijssen wordt hier door het HABI en de individuele ondernemers al flink op ingezet. Verdere integratie van typische 'cross channel'-functionaliteiten is echter noodzakelijk en wenselijk. Ook leent het centrum zich voor het huisvesten van nieuwe aanbodsvormen als pick-up-points, kluisjes en servicepunten. In plaats van dergelijke voorzieningen te laten landen op solitaire locaties buiten het centrum, bijvoorbeeld op kantoorlocaties of op bedrijventerreinen, is het voor de levendigheid en toekomstbestendigheid van het centrum wenselijk om deze functies bij voorkeur te huisvesten op goed bereikbare locaties binnen het centrum.

Beleid Werken in de stad

In de Ruimtelijk-Economische Visie staat dat steeds meer gemeenten prioriteit geven aan versterking van (het onderscheidend vermogen van) het centrum. Een florerend centrumgebied draagt bij aan het voorzieningenniveau, de leefbaarheid en het imago van de stad. De binnenstad wordt steeds vaker gezien als 'kloppend hart', en daarmee behelst het veel méér dan alleen winkelen. Het is wenselijk om ook andere type functies zo veel mogelijk in het centrum te accommoderen. Het gaat hier om voorzieningen die zorgdragen voor meer levendigheid, extra traffic en een langere verblijfsduur. Denk aan werken (onder andere kantoorunits en flexibele werkplekken), ambachten, zorg, kinderopvang, maatschappelijke dienstverlening en andere type bedrijvigheid (tenzij overlastgevend). Dit betekent als gemeente dat je terughoudend bent in wat je toestaat buiten het centrum (nee, tenzij) en vooruitstrevend en flexibel omgaat met wat je binnen het centrum huisvest (ja, mits).

3.1 Werken met baliefunctie

Het Werken met baliefunctie ondersteunt de levendigheid van het centrum door het komen en gaan van bezoekers. Deze functie is op veel plekken inpasbaar. Het gebied beslaat de as Station tot Schild, Watermolen - Enterstraat deel Bouwstraat-Rozengaarde-Kerkstaat-deel Elsenerstraat.
Deze functie draagt bij aan grotere gebruiksmogelijkheden voor panden die hun functie verloren hebben. Zij dragen bij aan een gemixt centrummilieu. Voorbeelden hiervan zijn functies zoals een bank, een kapper, een schoonheidssalon/pedicure, een reisbureau, een makelaar of een hypotheker.

3.2 Werken zonder baliefunctie

De functie Werken zonder baliefunctie biedt

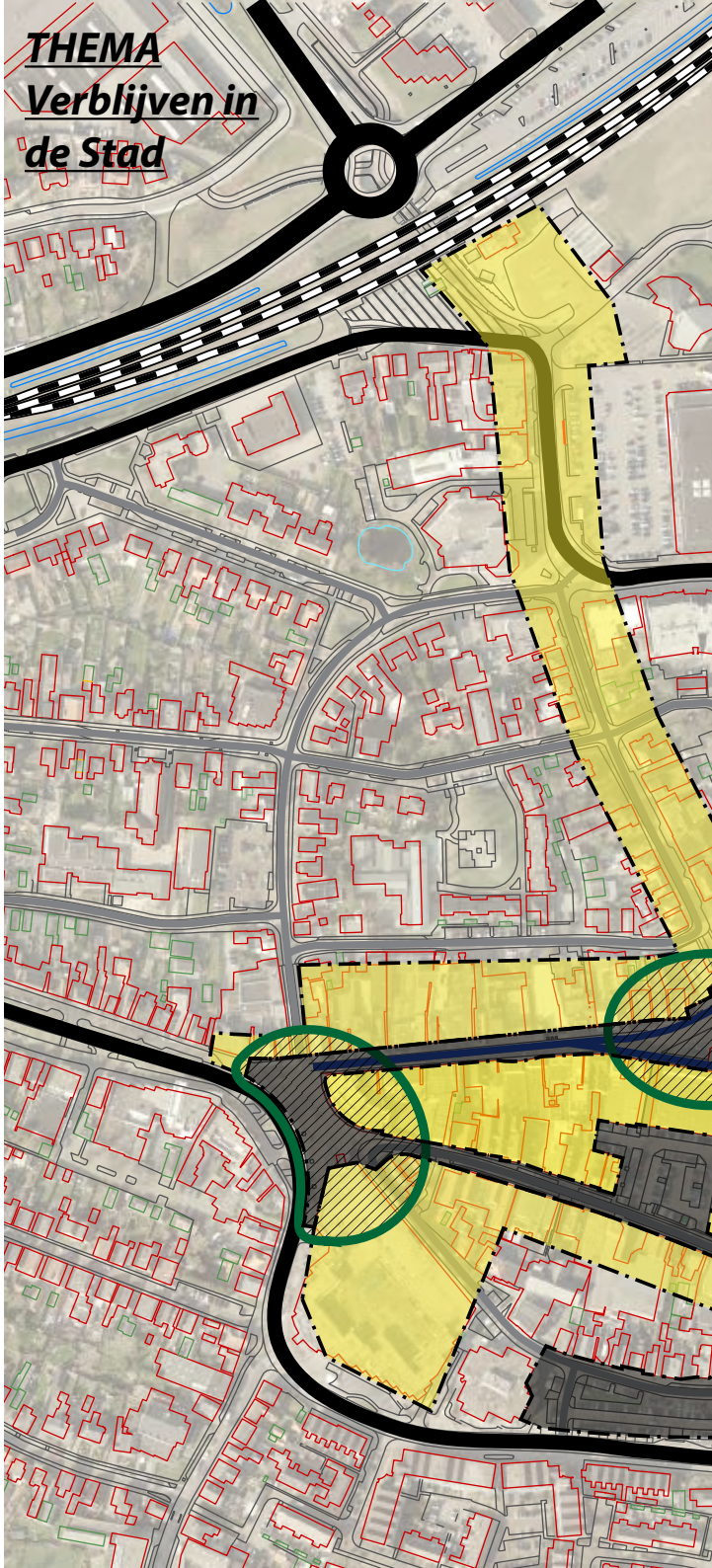
kansen voor gebieden waaruit andere (winkel) functies verdwijnen. De randen om het centrum zijn hiervoor voornamelijk geschikt. Het gaat om het gebied NS-Station-deel Boomkamp-Watermolen - deel Enterstraat en de Rozengaarde-deel Elsenerstraat-deel Walstraat en deel Hogewal.
Deze functie draagt bij aan grotere gebruiksmogelijkheden voor panden die hun functie verloren hebben en aan een gemixt centrummilieu. Voorbeelden hiervan zijn functies zoals een architectenbureau, een reclamebureau, een notaris, een advocaat of een verzekeringsbedrijf.

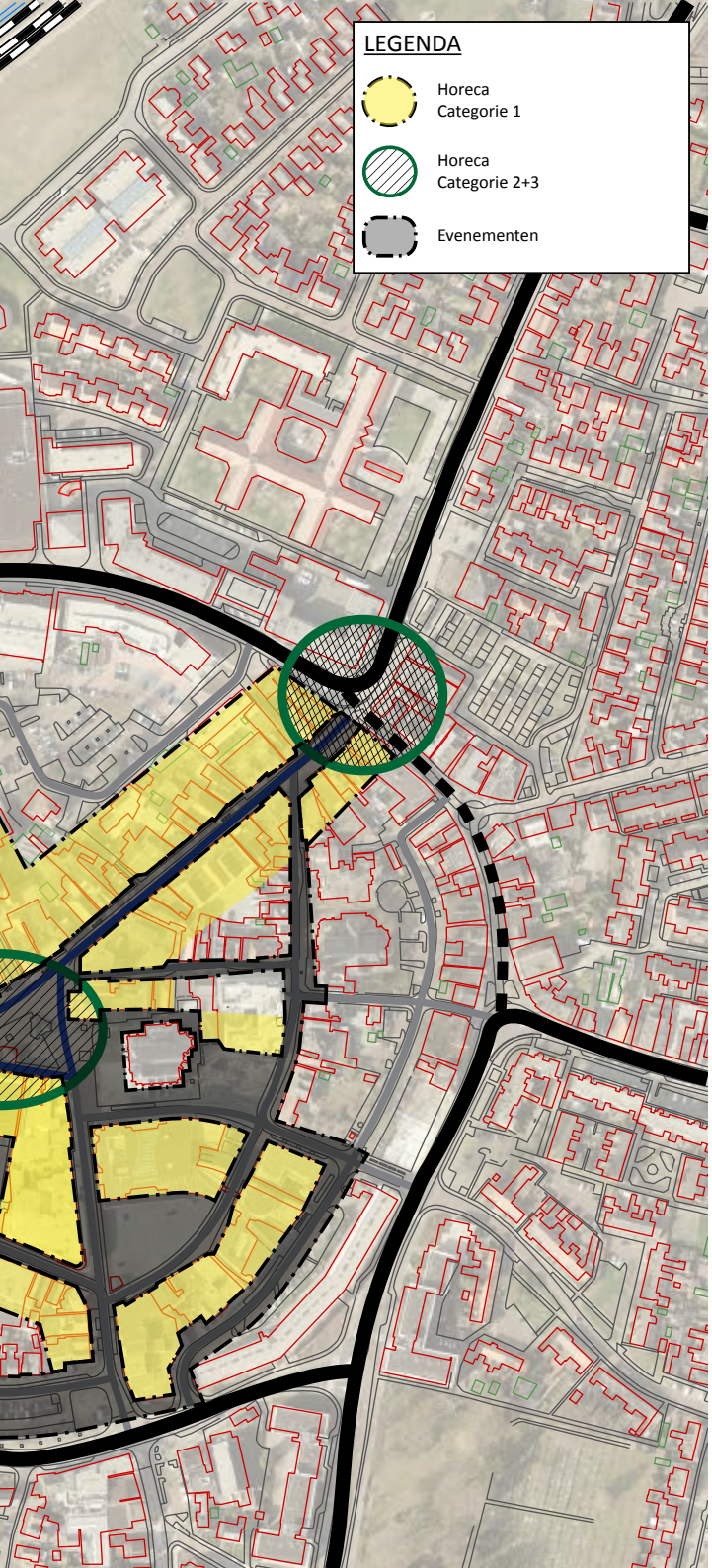
3.3 Pick-up Points

De Pick-up Points hebben een meerwaarde voor het centrum vanwege mogelijk combinatiebezoek. Locaties vragen om een goede bereikbaarheid. Het gebied beslaat de Stationsomgeving - Boomkamp - Watermolen en het gebied van en rondom winkelcentrum de Hogewal en Walstraat.
Deze functie draagt bij aan grotere gebruiksmogelijkeden voor panden die hun functie verloren hebben. Zij draagt bij aan een gemixt centrummilieu. Voorbeelden hiervan zijn solitarie winkels en supermarkten met een pick-up formule.

3.4 Werken zonder balie op de verdieping

Voor Werken zonder balie op de verdieping is specifiek gekozen als optie voor een leegstaande commerciele ruimte op de verdieping. Het gaat om de verdieping van het winkelcentrum de Hogewal waar voorheen de bibliotheek was gevestigd.
Deze functie draagt bij aan grotere gebruiksmogelijkeden voor panden die gedeelteijk hun functie verloren hebben (in dit geval de verdieping van het winkelcentrum). Zij draagt bij aan een gemixt centrummilieu. Voorbeelden hiervan zijn vormen zoals benoemd in Werken zonder baliefunctie.





4 VERBLIJVEN IN DE STAD

Achtergronden en trends

Branchevreemde toetreders

Volgens de website ‘passie voor horeca’ komen er steeds meer toetreders in de horeca die geen horecaverleden hebben. Ze worden niet gehinderd door “oude” gebruiken. Dit levert onverwachte vernieuwingen op.

Brancheverwaging

De branches lopen steeds meer in elkaar over. De horeca, detailhandel, supermarkten en tankstations verkopen “min of meer dezelfde horecaproducten”. Daarnaast worden (gezonde) meeneemmaaltijden en bezorging uitermate belangrijk. De wensen van de consument worden tegenstrijdig; aan de ene kant moet alles snel aanwezig zijn en aan de andere kant willen mensen een belevenis en ervaring.

Toenemend belang van tijd

Gasten hechten aan tijd een steeds grotere betekenis. Er valt immers zoveel te kiezen: winkelen, eten, sport, cultuur. Het liefst doet men alles gelijktijdig. Maar snelheid mag van de gast niet gepaard gaan met een verlies aan kwaliteit, aandacht of ervaringswaarde. Aan de horeca de opdracht om snel, vernieuwend en leuk te combineren in de gewenste verhoudingen.

In de café- en restaurantbranche zal de Italiaanse eet- en designcultuur gecombineerd met de Noord-Amerikaanse managementcultuur een grote stempel drukken op de toekomst.

Het aantal autochtone eenmanszaken daalt snel. Franchiseconcepten groeien steeds meer, want merk en systeem staat voor succesvolle dienstverlening. In plaats van de persoon, de kastelein of uitbater, komt het merk. De gast weet waar hij op kan rekenen, het merk of de naam straalt service en betrouwbaarheid uit.

Naast de genoemde algemene trends zijn er ook culinaire trends te noemen. Trends zie je vaak ontstaan in het topsegment van de markt, de sterrenzaken. Daar wordt volop geëxperimenteerd met mondiale ontwikkelingen.

Pop-ups

Er zijn diverse pop-up concepten denkbaar die het verblijven in het centrum ten goede komen. Bijvoorbeeld een pop-up stadsstrand voor jonge gezinnen met kinderen. Een gezellige en veilige speelplek. Een ijsbaan in de winter is ook een voorbeeld van een pop-up activiteit die ten goede komt aan een prettig verblijfsklimaat in het centrum. Ook pop-up restaurants steken steeds meer de kop op in ons land. Hier wordt

vooral gewerkt met seizoensgebonden, lokale producten.

Evenementen
In het centrum van Rijssen worden door het jaar heen diverse evenementen gehouden. Voorbeelden hiervan zijn de jaarlijkse lommerdmarkten, de intocht van Sinterklaas, rommelmarken en boeldagen georganiseerd door verenigingen en diverse winkelgebonden evenementen georganiseerd door de ondernemersvereniging(-en). Er is ruimte en vraag naar nieuwe evenementen die de centrumfunctie versterken. De ondernemersvereniging(-en) werken in samenwerking met Toerisme Rijssen-Holten aan een verdere uitbreiding van deze evenementen.

Beleid verblijven in de stad

De verblijfsfunctie van het centrum moet worden versterkt. In het centrum zijn twee horecaconcentratiegebieden; Het Schild en de kop Grotestraat. Het plein de Hoge Wal is een steunpunt (horecabeleid 2007 Seinpost). Het Schild is voornamelijk bedoeld voor dag- en avondhoreca. Het gebied kop Grotestraat en Hoge Wal voor 'natte' en deels avondhoreca zoals restaurants. Insteek is om de concentratie en ontvlechting (soorten horeca) te bevorderen door gericht te sturen via het al geformuleerde horecabeleid.

Perspectief en marktmogelijkheden (Ruimtelijk-Economische Visie)
Mogelijkheden voor versterking van het aanbod zijn er wel op het terrein van horeca, cultuur en ontspanning, waar Rijssen minder goed op scoort. Onder invloed van generieke ontwikkelingen, die wijzen op een steeds grotere branche- en sectorvervaging (tussen detailhandel en horeca bijvoorbeeld) is het belangrijk dat Rijssen op dit terrein een inhaalslag maakt. Temeer omdat middelgrote centra als die van Rijssen (centra die te kenschetsen zijn als te klein voor het tafellaken en te groot voor het servet) een extra inspanning zullen moeten doen. Een extra inspanning om zich aan de ene kant te onderscheiden van de grote centra, met een grote verscheidenheid aan allerhande publieksfuncties in een aantrekkelijke, vaak historische setting, en aan de andere kant van de functioneel ingerichte, gemakkelijk toegankelijke boodschappencentra.

Evenementen
Mogelijkheden voor versterking van het aanbod zijn er wel op het terrein van horeca, cultuur en ontspanning, waar Rijssen minder goed op scoort. Onder invloed van generieke ontwikkelingen, die wijzen op een steeds grotere branche- en sectorvervaging (tussen detailhandel en horeca bijvoorbeeld) is het belangrijk dat Rijssen op dit terrein een inhaalslag

maakt. Temeer omdat middelgrote centra als die van Rijssen (centra die te kenschetsen zijn als te klein voor het tafellaken en te groot voor het servet) een extra inspanning zullen moeten doen. Een extra inspanning om zich aan de ene kant te onderscheiden van de grote centra, met een grote verscheidenheid aan allerhande publieksfuncties in een aantrekkelijke, vaak historische setting, en aan de andere kant van de functioneel ingerichte, gemakkelijk toegankelijke boodschappencentra.
Nieuwe evenementen implementeren die passen bij Rijssen zoals “jute-dagen”, modeshows, straatfestivals, lommerdmarkten. Hierdoor kan ook de samenwerking tussen markt, horeca en detailhandel verder worden vormgegeven. De implementatie van nieuwe evenementen moet samen met externe betrokkenen verder worden vormgegeven.

4.1 Horeca

Horeca draagt bij aan een aantrekkelijk verblijfsklimaat in het centrum. Het vergroot de verblijfsduur van consumenten.

4.1.1 Daghoreca

De Daghoreca beslaat de as Station-Schild-Elsenerstraat, het gebied as plein Hogewal-kop Grotestraat en het gebied rondom het gemeentehuis (Europaplein, plein Tusveld).

Daghoreca zijn vormen van horeca die zich qua openingstijden verhouden met de winkelopeningstijden. Voorbeelden van daghoreca zijn een lunchroom, een combinatie detailhandel/horeca zoals een Zuivelhoeve, een koffiecorner of een ijszaak.

4.1.2 Avond- en nachthoreca

De Avond- en nachthoreca beslaat de gebieden Schild, Plein Hogewal en de kop Grotestraat. De horeca in het gebied kop Grotestraat is conserverend van aard. In de overige gebieden is uitbreiding van horeca mogelijk. Uitgangspunten hierbij zijn;

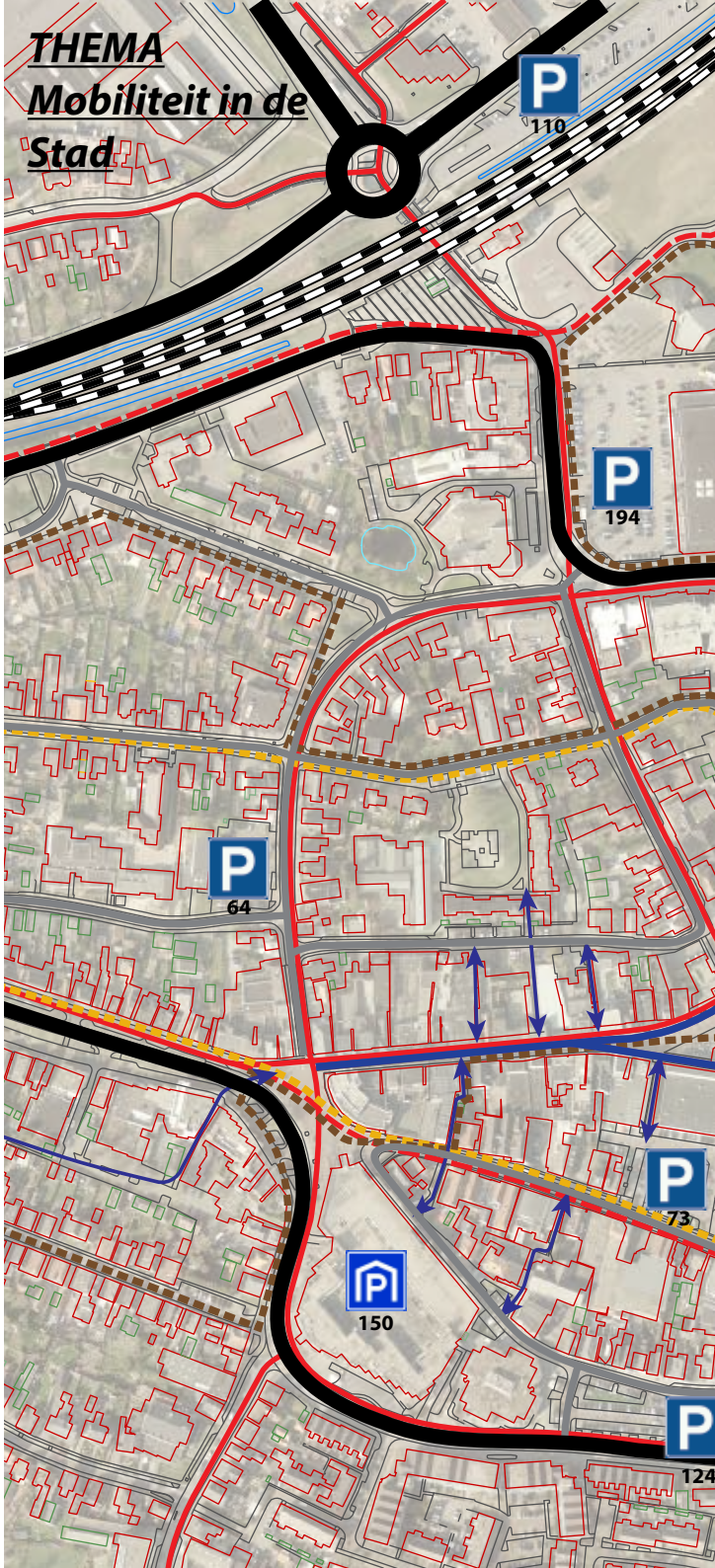
- Het Schild als centraal horecaplein verder ontwikkelen;
- Plein Hogewal als nevenlocatie, uitbreiding horeca mogelijk;
- Hoek Grotestraat conserveren van het huidige horeca-aanbod.

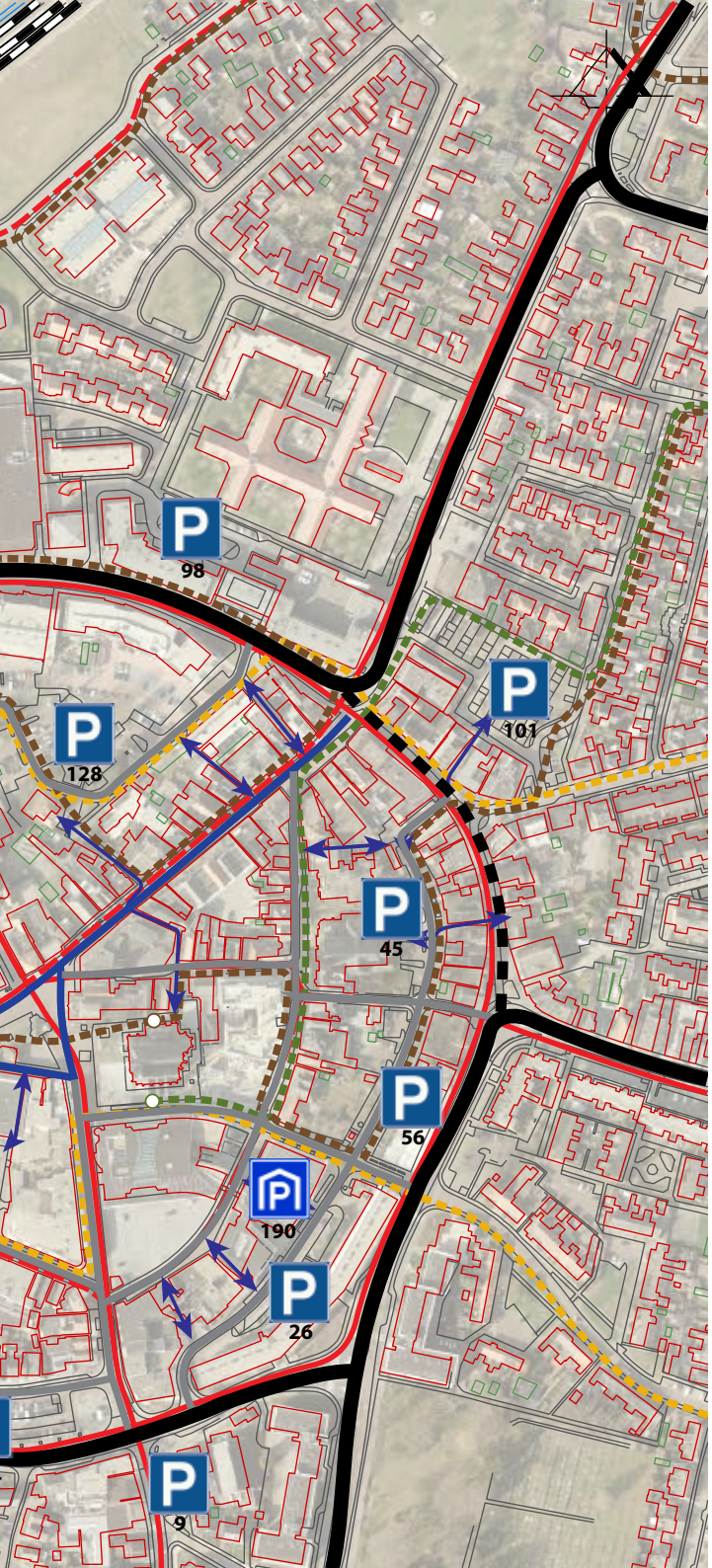
Het gaat hierbij om vormen van horeca zoals café’s, restaurants e.d. met in achtneming van de bestaande voorwaarden.

4.2 Evenementen

De Evenementen hebben een positief effect op het centrum vanwege de vele bezoekers en de daarmee samenvallende bestedingen. Het gebied beslaat een groot deel van de openbare

ruimte zijnde de Haarstraat-Grotestraat, Julianastraat, Elsenerstraat, Bouwstraat, Rozengaarde, een deel van de Hagen, Kerkstraat, het Schild, Europaplein en plein Hogewal en het parkeerterrein oude busstation. Binnen dit gebied is het mogelijk om evenementen te houden, mits deze voldoen aan het beleid van de gemeente.





5 MOBILITEIT IN DE STAD

Achtergronden en trends

De gemeente Rijssen-Holten kiest voor duurzame mobiliteit. In de Strategische Visie 2010-2030 (Samen & Ondernemend) staat dat de gemeente een voorbeeldfunctie heeft op het gebied van mobiliteit en duurzaamheid. De gemeente stimuleert en faciliteert het bewust op weg zijn en de inzet van duurzame mobiliteit. Er gaat een verschuiving plaatsvinden naar het delen van vervoermiddelen, flexibel gebruik en leenconcepten. Bezit wordt dus minder belangrijk dan beschikbaarheid. Bij de jonge doelgroep is die verschuiving al duidelijk waarneembaar. Er komen andere verdienmodellen, andersoortige voertuigen en andere mobiliteitsconcepten. Én betalen naar gebruik wordt standaard.
Er zullen samenwerkingsverbanden ontstaan met energiemaatschappijen en met leveranciers van mobiliteitsdiensten om de consument in de toekomst een compleet pakket te kunnen leveren, waarin fietsen, scooters, OV en deelconcepten zijn opgenomen.
Meer informatie is te vinden in het visiedocument Trends in mobiliteit.

Beleid mobiliteit in de stad

Het centrum is een prettig verblijfsgebied
Dit betekent dat de verkeersfunctie op de centrumring verder teruggebracht moet worden. Dit wordt gedaan door de eerste centrumring te optimaliseren (update LTVV 2014). Doorgaand verkeer moet geweerd worden, een goede uitwisseling en bereikbaarheid van het centrum moeten gegarandeerd worden.

De centrumring wordt grotendeels afgewaardeerd naar 30 km/u
Doel is het verbeteren van de verkeersveiligheid en leefbaarheid, het verminderen van het aandeel doorgaand verkeer door centrum. Feitelijk het “opruimen” van de oude historische verkeersstructuren door het centrumgebied met brede profielen en gericht op doorstroming/ snelheid. De aanpak vindt gefaseerd plaats.

Er is voldoende parkeerruimte in het centrum
Voor autoparkeren is voldoende capaciteit voorhanden in het centrum. Op piekmomenten (zoals op zaterdagmiddag) is het wel krap (conform parkeernota). De bestaande capaciteit kan beter benut worden door een betere en duidelijkere parkeerverwijzing en het beter benutten van “ verborgen” capaciteit zoals bijvoorbeeld rondom de Noorderkerk. Voor fietsparkeren is een beperkte uitbreiding van de capaciteit noodzakelijk op de kop Grotestraat.

Het centrum is veilig en comfortabel voor fietsers
De fietser moet zich vlot en snel via samenhangende, veilige en comfortabele routes door onze gemeente kunnen bewegen. Het centrum maakt onderdeel uit van deze fietsstructuur. De volledige eerste centrumring is aangemerkt als hoofdfietsroute (Fietsvisie 2013).

Er komt een nieuwe fietsverbinding over Het Schild
Instellen van een nieuwe fietsverbinding noord-zuid via Elsenerstraat-Schild-Boomkamp. Hierbij moet rekening gehouden worden met alle functies die gebruik maken van het Schild. De nieuwe fietsverbinding is een ontwerpopgave bij de uitvoering van de structuurvisie.

De as Station-Boomkamp-Schild wordt versterkt
Er is op dit moment geen duidelijke verbinding van het station naar het centrum. Deze as moet versterkt worden. Binnen de update LTVV wordt gekeken naar de herstructurering van deze as waarbij aspecten zoals een duidelijke verbinding, aandacht voor langzaam verkeer. toepassing van groen en hoge kwaliteit van materialen, upgrade ruimtelijke kwaliteit van groot belang zijn.

Openbaar vervoer
Er is geen gemeentelijk openbaar vervoer netwerk en dus ook geen gemeentelijk beleid. Het netwerk is regionaal. Inzet is het huidige netwerk in stand houden. Er vindt regelmatig bovenlokaal overleg plaats met de OV-partners.

Het centrum moet toegankelijk en veilig zijn voor voetgangers
Dit betekent veilige en toegankelijke wandelroutes en –paden. Uitgangspunt is een dekkend padennetwerk binnen de bebouwde kom.

De Stationsomgeving wordt een aantrekkelijk gebied
Ontwikkeling stationsomgeving (incl. fietsenstallingen en busplein) gekoppeld aan versterken relatie tussen stationsomgeving en centrum, met name waar het de routes voor langzaam verkeer betreft.

5.1 Autostructuur

De autostructuur voor het centrum van Rijssen staat beschreven in de Update Lange Termijnvisie Verkeer en Vervoer Rijssen. In de visie staat de voorkeursvariant voor de afwikkeling van het autoverkeer beschreven. De centrumring en de invalswegen worden ingericht als erftoegangsweg. Dit betekent in hoofdzaak:

- Dat het wettelijke snelheidsregime op deze wegen van 50 km/uur naar 30 km/uur gaat;
- De rijbanen dientengevolge worden versmald van 7 meter (of meer) naar 6,5

meter;
- Er sprake is van gemengd gebruik van de hoofdrijbaan door auto's en fietsverkeer of eventueel een lichte scheiding in de vorm van fietsstroken (afhankelijk van de intensiteit van het auto- en fietsverkeer);
- De kruispunten zoveel mogelijk gelijkwaardig worden; verkeer van rechts heeft dan voorrang (ook het fietsverkeer).

De argumenten voor deze keuze zijn:
- Een heldere en eenduidige verkeersstructuur passend bij het verblijfskarakter in het centrumgebied (met veel interactie tussen snel- en langzaam verkeer);
- 30 km/uur is een veilige snelheid in het centrumgebied, passend bij het streven om het aandeel fietsverkeer op korte afstanden te vergroten (fietsvisie);
- Beter functioneren van de beoogde verkeersstructuur: meer doorgaand en wijkgebonden verkeer over de buitenring, minder doorgaand verkeer over de centrumring;
- Biedt de mogelijkheid om de relatie tussen station/stationsomgeving en binnenstad voor met name langzaam verkeer (fietsers/voetgangers) te versterken.

5.1.1 Primaire autoroutes

De primaire autoroute door het centrum van Rijssen wordt gevormd door de centrumring. De centrumring bestaat uit de Molenstalweg, Watermolen, Wierdensestraat, Oranjestraat, Hogepad en Haarstraat. Op deze wegen is aandacht voor de doorstroming van het verkeer.

5.1.2 Secundaire autoroutes

De secundaire autoroutes maken ook onderdeel uit van de centrumring. Echter zijn deze wegen (deels) éénrichting, waardoor deze routes zijn te onderscheiden van de primaire routes. Ook kenmerken deze secundaire routes zich door een smaller stedelijk profiel dan de primaire wegen. Op deze wegen is aandacht voor de doorstroming van het (eenrichtings)verkeer. De secundaire autoroutes worden gevormd door de deel Enterstraat, Huttenwal en Haarzijde.

5.2 Fietsstructuur

De Fietsvisie Rijssen-Holten 2013-2020 beschrijft dat het centrumgebied een belangrijke schakel vormt in het Rijssense fietsnetwerk. Door de korte fietsafstanden gaan veel inwoners op de fiets naar werk, school, sportvereniging en winkel.
Het hoofdnetwerk bestaat uit robuuste verbindingen tussen de woon-, werk- en winkelgebieden in Rijssen en Holten. De structuur in het centrum hoeft niet te worden aangepast. Nieuwe fietstrace's in het centrum zijn niet aan

de orde. Het bestaande fietsnet voldoet. Op inrichtingsniveau zijn wel verbeteringen aan te brengen aan de verbindingen, zoals over Het Schild.
Binnen het bestaande fietsnet zijn er hoofd- en nevenroutes te onderscheiden. De opbouw van de fietsstructuur is als volgt:

- Primaire routes,
- Secundaire routes,
- Basisnetwerk.

Bij het basisnetwerk binnen de bebouwde kom gaat het om de ontsluitende verbindingen op buurtniveau, in de praktijk overeenkomend met ongeveer ieder pad en elke straat die door fietsers kan worden gebruikt.

5.2.1 Primaire fietsroutes

De primaire belangrijkste fietsroutes in het centrum van Rijssen worden gevormd door de:

- Huttenwal, Hogepad, Oranjestraat, Enterstraat, Wierdensestraat, Watermolen;
- Boomkamp, Schild, Elsenerstraat.

De hoofdfietsroutes (primaire routes) zijn de routes die door erg veel fietsers worden gebruikt. Het gaat dan vooral om de radialen tussen de woonwijken en het centrum. Op deze routes wordt maximale kwaliteit geboden aan de fietser. Aan het hoofdnetwerk worden hoge kwaliteitseisen gesteld: geen kasseien, geen elementendrempels, mee met strooien, etc. Deze routes zijn opgenomen in het Hoogwaardig Fietsnetwerk Twente (HFT).

5.2.2 Secundaire fietsroutes

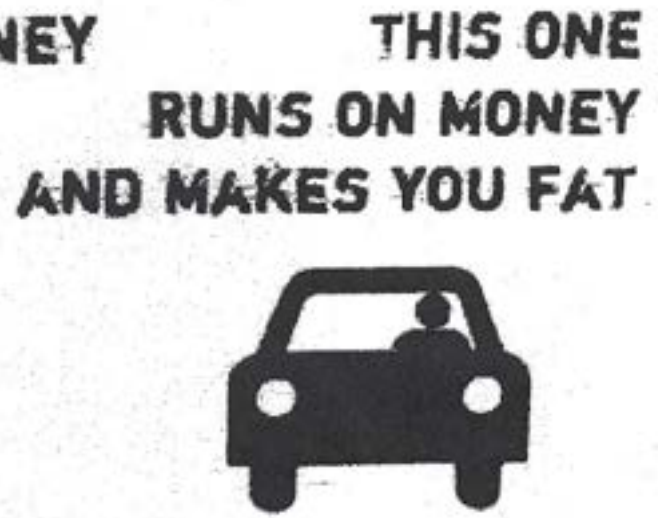
De secundaire fietsroutes in het centrum van Rijssen vormen de:

- Bouwstraat, Rozengaarde,
- Grotestraat,
- Molenstalweg, Stationsdwarsweg.

De secundaire fietsroutes binnen de bebouwde kom betreffen de verbindingen op wijkniveau, die zorgen voor de ontsluiting van wijken en buurten (‘gebiedsontsluitingspaden’). Ook hier speelt kwaliteit voor de fietser een belangrijke rol.

5.3 Gangen

Kenmerkend voor historische binnensteden is het stelsel van gangen en kamers binnen het stedelijk patroon. De gangen zijn de straten en de kamers zijn de pleinen, plekken en plaatsen. Uniek voor Rijssen zijn de kleine doorsteken tussen diverse parkeergelegenheden en het winkelgebied en tussen de winkelstralen onderling. Dit geeft het centrum een intiem karakter en is als waardevol te beschouwen en het behouden waard.



5.4 Parkeren

Vanaf de centrumring zijn er diverse doorsteken naar de parkeergelegenheden in het centrum. Het uitgangspunt is dat ook in de toekomst sprake is van een acceptabele parkeersituatie in het centrum van Rijssen. De parkeersituatie in het centrum van Rijssen als 'unique sellingpoint' (ten opzichte van vergelijkbare kernen in regio) wordt gewaardeerd door bezoekers: er is voldoende capaciteit en er is sprake van vrij parkeren. Dit moeten we behouden!

5.5 Doorbraak historische wal

In de stadsstructuur missen op enkele strategische plekken doorgangen. Het herstellen van de oude stadsstructuur versterkt de stadsstructuur en leesbaarheid van het centrum. Door het maken van enkele doorbraken wordt het weer mogelijk rond het centrum te lopen, fietsen of rijden. Deze verbinding hebben naast een ruimtelijke meerwaarde ook waarde voor de bereikbaarheid van de winkels. De doorbraken verbinden parkeergebieden met elkaar en het winkelgebied met de parkeergelegenheden. Bij herontwikkeling ligt er een kans deze doorbraken te realiseren.

5.6 Verbinding Schild - Park

In de nabijheid van het centrum van Rijssen liggen, naast het centrum zelf, drie bijzondere plekken die voor een groot deel bijdragen aan de bijzonderheid van Rijssen. Het gaat om de Pelmolen Ter Horst met de Regge, Havezate Oosterhof en het Parkgebouw Rijssen (Rijssen-oost). De elementen presenteren zich ieder op een eigen manier en bereiken daardoor haar eigen publiek. De elementen kunnen beschouwd worden als de publiekstrekkers van Rijssen.
Echter is het van belang dat verbindingen die van buiten dit bijzondere gebied komen versterkt worden. In de huidige situatie liggen de trekpleisters 'geïsoleerd' ten opzichte van de rest van Rijssen is het zaak om in de toekomst het centrum van Rijssen meer te verbinden met deze bijzondere gebieden in Rijssen-oost. Een voorbeeld om routes te versterken is het maken van een meer rechtlijnige verbinding, eenduidige materialisering, het aanbrengen van kunst en educatie objecten langs de route. Dit moet leiden tot een aantrekkelijke en attractieve verbinding.

THEMA
Identiteit van
de Stad

6 IDENTITEIT IN DE STAD

Achtergronden en trends

Rijssen (eerste vermelding in 1188 van een 'parrochia Risnen') is ontstaan op de overgang van de hoge gronden van het in het zuiden gelegen stuwwalcomplex (de Rijsserberg) en de ten noorden van dit complex gelegen lagere gronden die gevormd worden door de uitgestrekt veengebieden en de langs de Regge gelegen kleigronden. De hogere gronden leenden zich goed voor akkerbouw; daarnaast boden de kleiafzettingen van de Regge goede weidemogelijkheden voor het vee, terwijl de menging van klei met zandgrond goede tuinbouwgrond opleverde (Hagen). De uitgestrekte veengebieden ten noorden van de stad betekende veiligheid aan de inwoners; de nederzetting Risnen was van die zijde niet aan te vallen. Risnen/ Rijssen kreeg in 1243 stadsrechten, niet zozeer omdat het in die tijd een belangrijke kern was, maar eerder omdat de bisschop van Utrecht tegen de groeiende macht van Goor een tegenwicht wilde opwerpen. Na de stadrechten werd een gracht uitgegraven. Met de vrijkomende aarde van de stadsgracht werd een aarden wal opgeworpen en ontstond de bekende ronde burchtvorm van Rijssen. Waarschijnlijk heeft bovenop de aarden wal een houten palissade gestaan. Na de verkrijging van stadsrechten was sprake van bloei. Rijssen kreeg het recht markt te houden en de ambachten konden zich ontwikkelen. De aansluiting bij de Hanze vergrootte de betekenis van Rijssen met zijn strategische ligging tussen de Hanzesteden Deventer, Zwolle en Zutphen westelijk en een Duits achterland in oostelijke richting; zompen verzorgden het vervoer tussen de Hanzesteden en Duitsland over de Regge. Aan al dat moois komt abrupt een einde omstreeks 1450. Het einde van de Hanze en een rampzalige stadsbrand werpt Rijssen als economische motor terug in de tijd. Rijssen heeft daardoor nooit een echte stenen stadswal gekend.

In de vesting was een drietal poorten opgenomen: in westelijke, zuidelijke en oostelijke richting. De poort in zuidelijk richting in de Elsenerstraat ontsloot een landweg richting Markelo, die in westelijke richting in de Haarstraat een landweg naar Holten. De poort in oostelijke richting ontsloot twee landwegen, één naar Wierden (Wierdensestraat) en één naar Enter (Entersestraat). Aan de noordzijde was aan een stadspoort geen behoefte omdat Rijssen daar grensde aan het ontoegankelijk moerasgebied De Mors. Het is wellicht ook de reden dat de twee noordelijke kwadranten van de burcht altijd een meer open karakter hadden dan de

zuidelijke; ze waren natter en daardoor minder geschikt voor bebouwing en in noordelijke richting was niet zoveel te beleven. Er zijn geen prenten bekend van Rijssen met een stadswal. Hoe Rijssen er misschien heeft uitgezien is wellicht nog het best te zien aan de bronzen maquette van de stad bij Bevervoorde. Aardig is dat de globale ligging van de vesting via naamgeving en het historisch gebruik goed is te achter halen: Huttenwal, Walstraat, De Hagen.

Hernieuwde groei van Rijssen start met de opkomst van de textielindustrie in de regio. Al eeuwenlang verdiende de boerenstand er bij door in de winter voor de rondtrekkende textielhandelaren linnen stoffen te weven. Met de komst van katoen en jute als grondstof, de stoommachine met de verbeterde productiemethoden, zoals de schietspoel en de spinning jenny, en tenslotte de verbeterde transportmogelijkheden (met name het spoor voor de aanvoer van kolen), verdween de huisarbeid. Er werden fabrieken gebouwd met stoomaandrijving voor de spin- twijn- en weefmachines. Vanwege het aanwezige vakmanschap vestigden de nieuwe textielfabrieken zich bij voorkeur in de oude huisarbeid-textielstreken. Twente, de Achterhoek en de omgeving van Tilburg bleven zodoende de textielregio's van het land.

In 1865 richt de ondernemer Ter Horst zijn stoomjutegarenspinnerij op direct ten noorden van de stad Rijssen. In 1888 kreeg de fabriek met de aanleg van de spoorlijn Deventer-Almelo een directe verbinding met West Nederland. Op het hoogtepunt omstreeks 1949 strekte de fabrieksbebouwing zich uit over een terrein dat werd begrensd door de Watermolen aan de rand van de kern van Rijssen, de Boomkamp in het westen en de Wierdensestraat in het oosten. Ter Horst had op dat moment circa 1.500 werknemers in dienst op een bevolking van circa 12.000 inwoners. 'Iedereen' werkte bij Ter Horst of 'De Stoom', zoals de fabriek in de volksmond werd genoemd.

Na de Tweede Wereldoorlog krijgt Rijssen een nieuwe impuls, met name in de bouwsector, de metaalnijverheid en de logistiek. Ter Horst gaat in de jaren zeventig als gevolg van de textielcrisis ten onder, maar veel arbeiders hadden hun heil al gevonden in de bouw en de metaal, waar meer geld was te verdienen. Vanaf de jaren zestig wordt ten noorden van de spoorlijn het bedrijventerrein De Mors in een aantal fasen aangelegd. De woonwijken worden aanvankelijk allen gebouwd ten zuiden van de spoorlijn. Veeneslagen (vanaf ca. 1990) is de enige grote woonwijk ten noorden van de spoorlijn.

De Enterstraat verandert in de periode na 1900 van een landweg met enige lintbebouwing tot een typische uitvalsweg waarlangs ook allerlei voorzieningen terechtkomen die ten dienste staan van de omliggende woonwijken. Nabij het

centrum komen winkels, hotels en restaurants.

Beleid identiteit in de stad

Door de identiteit van Rijssen te bewaren en waar nodig te versterken ontstaat een uniek bezoekmotief voor toeristen en winkelend publiek. Dit vergroot de aantrekkingskracht van het centrum . Het unieke karakter van Rijssen zit in:

- De historische stadsstructuur met kenmerkende stratenpatronen,
- Een kenmerkend straatbeeld,
- Points of interest waar een verhaal te vertellen is,
- Oude kerkepaden,
- Gemeentelijke monumenten,
- Rijksmonumenten,
- Overig te beschermen panden.

Het centrum kent ook een aantal panden die niet bijdragen aan het unieke karakter van Rijssen. Deze beeldverstorende panden zijn ook in beeld gebracht.

6.1 Cultuurhistorische zone

Binnen de Cultuurhistorische zone ligt de nadruk op het behoud van cultuurhistorsche waarden. Het gaat hierbij om het kenmerkende stratenpatroon, archeologische waarden en het behoud van waardevolle panden. Het gebied wordt begrensd door de oude stadswallen.

6.2 Te bewaren straatbeeld

De hoofdvorm van de woningen langs de Walstraat vertegenwoordigen als geheel een historische waarde. Het individuele karakter is waardevol het bewaren waard.

6.3 Pionts Of Interest

Binnen het centrum staan een aantal beelden / monumenten. Deze plekken zijn van cultureel-historisch belang en vertellen een verhaal over Rijssen. Deze locaties kunnen worden gebruikt voor wandelroutes en geven toeristen / bezoekers van het centrum de mogelijkheid kennis te maken met Rijssen.

6.4 Kerkepaden

Kerkepaden zijn oude paden. Het centrum van Rijssen kent nog vele oude doorgangen. Vaak zijn de doorgangen van oorsprong kerkepaden die ooit spontaan zijn ontstaan. Vaak waren deze wegen de kortste route naar de kerk. Door verkaveling van de gronden zijn veel van dit soort paden verdwenen of niet meer goed zichtbaar. Soms is het niet altijd mogelijk ze te herstellen. De nog bestaande kerkepaden zijn uniek voor Rijssen en daarom het behouden waard.

6.5 Gemeentelijke monumenten

Gemeentelijke monumenten zijn panden en objecten, die vooral voor de lokale geschiedenis van belang zijn. Het pand kan bijvoorbeeld bijzonder fraai zijn, volgens een bepaalde bouwtechniek gebouwd zijn, een lokale historische waarde hebben of een van de weinige panden van een bepaalde bouwstijl zijn. Binnen het centrum van Rijssen zijn nu 11 gemeentelijke monumenten aanwezig.

6.6 Rijksmonumenten

Rijksmonumenten zijn gebouwen of andere objecten die van nationaal belang zijn. Bijvoorbeeld door hun schoonheid of door de geschiedenis van het pand voor Nederland. Het centrum van Rijssen telt anno 2015 zeven rijksmonumenten. Het actuele aantal rijksmonumenten vindt u op de website van Erfgoedmonitor. Woonhuizen vormen de grootste groep.

Voor werkzaamheden aan een rijksmonument is vaak een vergunning vereist om het karakter van het pand te waarborgen. Ook zijn er financiële regelingen voor eigenaren van rijksmonumenten in de vorm van subsidie of een laagrentende lening.

6.7 Te beschermen panden

Naast de Rijks- en Gemeentelijke monumenten zijn er panden in het centrum van Rijssen die van bijzondere architectonische waarde zijn, zoals Rijssense boerderijen, panden met bijzondere detailering of panden die uitdrukking geven aan een bepaalde tijdsgeest.
De aanwijzing heeft een signaalfunctie. Bij eventuele herontwikkeling moet worden bekeken of behoud tot de mogelijkheden behoord. Als het pand niet behouden kan blijven is (gedeeltelijke) herbouw in dezelfde stijl uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen.

6.8 Beeldverstorende panden

Er zijn ook panden die niet bijdragen aan het gewenste beeld van het centrum van Rijssen. Deze panden verkeren in een slechte staat van onderhoud of de aard, omvang, of schaal van de bebouwing is omgevingsvreemd.

7 GROEN & WATER

Groen en water dragen in belangrijke mate bij aan het leefklimaat. Het is sfeerbepalend voor het stedelijk gebied. Maar ook voor planten en dieren zijn beplanting en water belangrijk.
Beplanting in het centrum is releatief schaars aanwezig. Het stadscentrum vormt wel een gebied dat representatief is voor Rijssen en waar veel mensen gebruik van maken. De beplanting is van grote representatieve betekenis.
Gekozen is voor versterking van de stadsstructuur. Binnen het centrum zijn op basis van de oude structuur een aantal groenzones te onderscheiden. De gemeente wil per gebied eenduidige groenvoorzieningen realiseren. Het groen draagt dan bij aan de herkenbaarheid en leesbaarheid van de stad. Er ontstaat een minder rommelig en dus aantrekkelijker beeld.

7.1 Groenzone Kernwinkelgebied

De Groenzone Kernwinkelgebied beslaat de Grotestaat en de Haarstraat. Deze zone sluit aan bij de in deze visie opgenomen paragraaf 2.1 Kernwinkelgebied. Groen kan hier bijdragen aan de uitstraling van de winkelstraat.

7.2 Groenzone Noord-Zuid

De verbinding vanaf het NS-station naar Het Schild en doorlopend naar de Elsenerstraat vormt de Groenzone Noord-Zuid. Eenduidig groen op deze lijn zorgt voor herkenning en begeleiding van een belangrijke route naar het centrum.

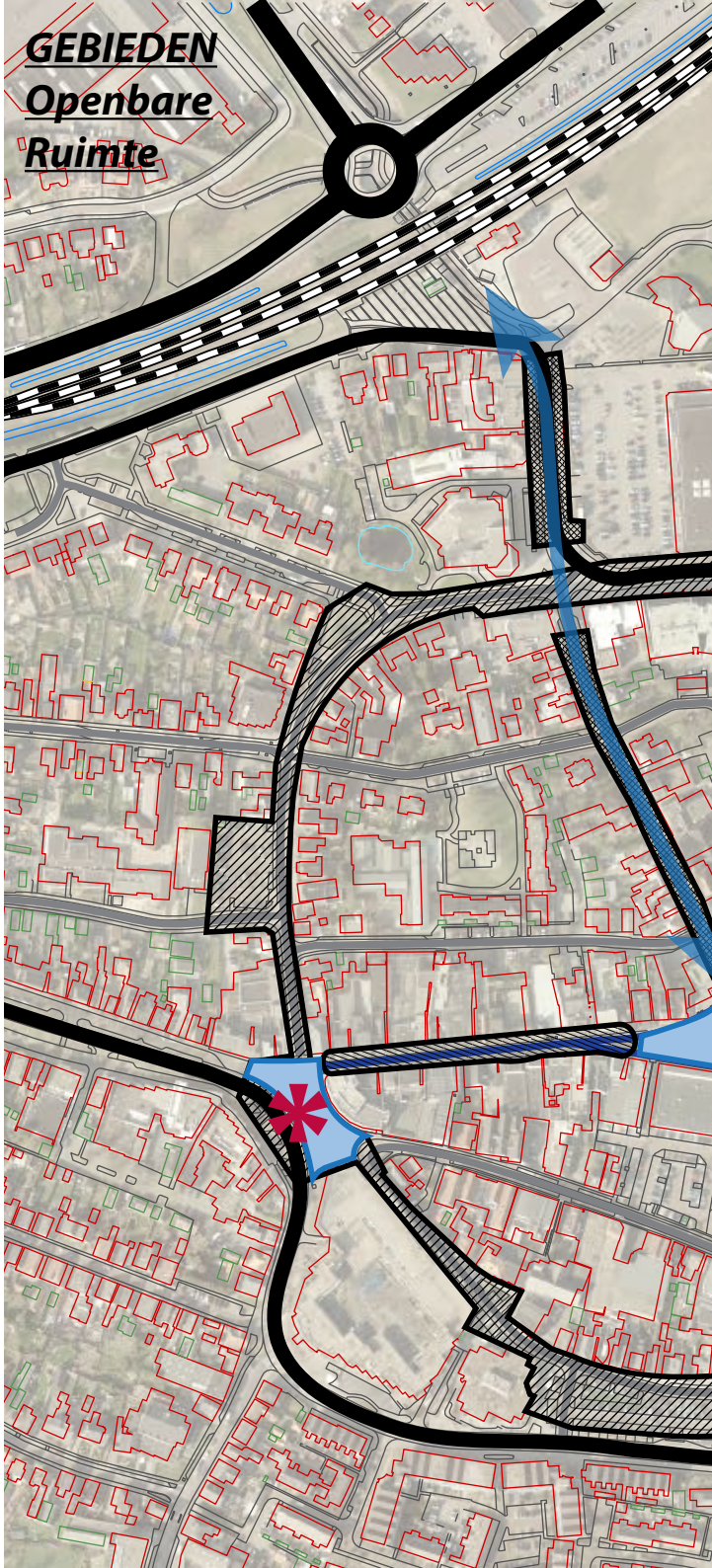
7.3 Groenzone Wal

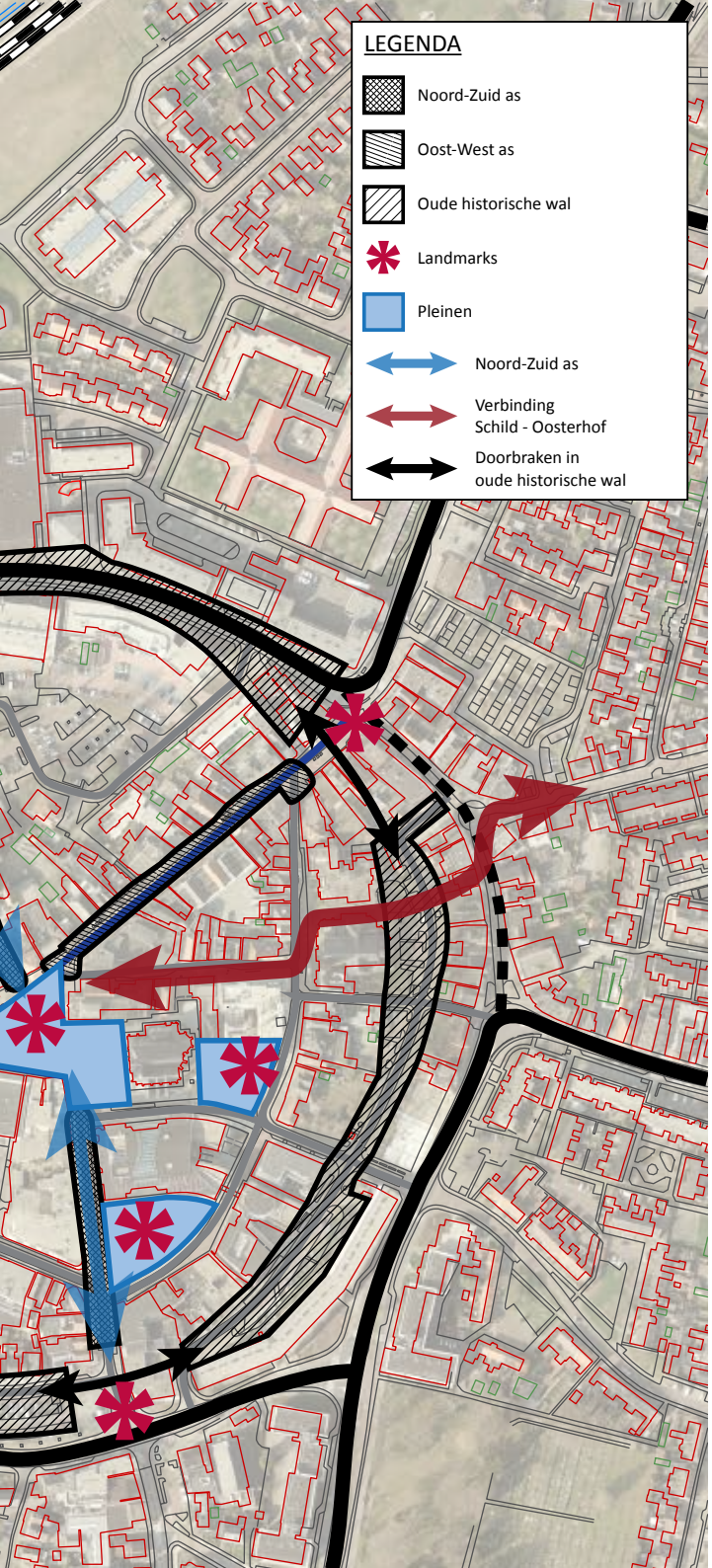
De oude loop van de wal om de stad vormt het gebied Groenzone Wal. Samenhangende beplanting van de oude wal versterkt het contrast met - en de overgang - naar het centrum. Hierdoor wordt de samenhang van deze oude structuur weer duidelijk. Kruisingen van radialen met de ring vormen markante plekken die aanleiding zijn voor een accent, bijvoorbeeld in de vorm van een fleurig perk, fontein of iets dergelijks.

7.4 Water

Uit de Watervisie Rijssen-Holten komt naar voren dat oude wellen en blauwe aders weer beleefbaar moeten worden. Hieronder valt de oude Molenbeek/Plompen graven die langs het centrum liep. Het streefbeeld voor de kern Hoog Rijssen is het nog meer laten infiltreren van regenwater waardoor ook weer in de stad natuurlijke kwelsystemen (zoals bij de Weijerd en de wellen in de Molenbeek en bij Hagslagen/ de Steeg) gaan functioneren en dit schone

kwelwater gebruikt kan worden voor de voeding van vijvers en de doorspoeling van het stedelijk watersysteem. In hoog Rijssen wordt vanwege het ontbreken van voldoende openbare ruimte al veel water geïnfiltreerd in IT stelsels, kratten, lavavelden en diepinfiltraties.





8 OPENBARE RUIMTE

8.1 Pleinen

Elk plein heeft zijn eigen waarde. Door elk plein een eigen waarde mee te geven, krijgt de identiteit van het centrum een impuls. Het centrum wordt meer leesbaar. Dit is ook van belang voor het optimaal functioneren van de pleinen afzonderlijk en in relatie tot elkaar. Hieronder wordt per plein de voorgestelde identiteit beschreven.

Schild

Het Schild als centraal plein

Het Schild vormt door de historie het levende middelpunt van de binnenstad. Het is het oorspronkelijke hart van het centrum. Functioneel en ruimtelijk wordt het centrum hier het beste beleefd. De nadruk ligt hier op verblijven en verblijfskwaliteit. Daarnaast heeft de flank van Het Schild een functie als fietsroute tussen woonwijken en het station/ bedrijventerrein (fietsvisie Rijssen-Holten 2013).

Ontwerpuitgangspunten Schild;

- Kwalitatieve verbetering van diverse gevels;
- Herstellen oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur (ter plaatse ING);
- Herstel van de parcellering van de gevels rond het plein;
- Meer ruimte voor uitstalling van terrassen, waar mogelijk;
- Fietsvisie 2013; bevordering doorstroming fietsverkeer. De route Elsenerstraat-Schild-Boomkamp is een drukke fietsroute (dagelijks ca. 2.000 fietsers). Om de doorstroming van het fietsverkeer te bevorderen is het gewenst om het huidige fietsverbod op het Schild op te heffen. In de Fietsvisie wordt aangegeven geen andere belemmeringen (terrassen e.d.) op te werpen. Dit garandeert een ongehinderde doorstroming van het fietsverkeer op het Schild.

Europaplein

Het Europaplein als evenementen- en markt-plein

Oorspronkelijk had de bebouwing op en rond de locatie van het Europaplein een kleine/ dorpse schaal en maat. Van pleinvorming was op deze locatie in het geheel geen sprake. Het huidige plein is als voorplein van het nieuwe gemeentehuis ontworpen en bestaat uit een verharde, verhoogde, ruimte op een parkeergarage. De gevels van het gemeentehuis zijn door de maat en schaalverhouding sterk dominant en overheersen het plein. Door

de loopbrug wordt de continuïteit in het straatbeeld van de Rozengaarde onderbroken. De belangrijkste functie van het Europaplein is de markt (en ruimte voor evenementen). De leegte van het plein draagt niet bij aan de gezelligheid van dit deel van het centrum. Bovendien werkt het plein als een formele voorruimte van het gemeentehuis, waarbij verlichting op het plein ontbreekt. Het aanbrengen van verlichting draagt bij aan de sociale veiligheid en de verblijfsfunctie van het plein. Het winkelfront langs de Rozengaarde ligt in de schaduw. Bij dit plein is het van belang de herbergzaamheid op het plein te vergroten door het terugbrengen van de menselijke maat en het aanbrengen van een heldere structuur op het plein.

Wanneer de markt verplaatst wordt naar een andere locatie in het centrum kan de kwaliteit worden verbeterd en eventueel een verblijfsfunctie worden toegevoegd. Zolang het plein echter beschikbaar dient te zijn voor de markt wordt weinig ruimte geboden aan andere functies en verfraaiingen op het plein. Naast de markt worden er ook evenementen gehouden op het plein zoals; diverse boeldagen, lommerdmarkten, intocht Sinterklaas en nog andere incidentele evenementen (4 incidentele evenementen in 2013). Deze evenementen hebben ook ruimte nodig in het centrum van Rijssen. Het Europaplein biedt hiertoe, als enige plein in het centrum, de ruimte.

Ontwerpuitgangspunten Europaplein

Bij voortzetting van de huidige situatie is er niet veel ruimte voor een geheel nieuw ontwerp. Ruimte moet gezocht worden “naast” de huidige functies. Wij stellen de volgende ontwerpuitgangspunten voor;

- het aanbrengen van schaalverkleining aan de zijde van het gemeentehuis in de vorm van lange banken en/of plantenbakken
- het toevoegen van een attractiepunt in de vorm van een kunstwerk o.i.d. op het plein
- het benadrukken van de entree van het gemeentehuis
- het toevoegen van verlichting en kleur
- Een en ander moet afgestemd worden met de marktkooplieden en is (mede) afhankelijk van de nog op te stellen nieuwe marktopstelling (medio 2015).
- Flexibel en incidenteel parkeren op het Europaplein introduceren als trekker, buiten markttijden en evenementen om.

Wanneer de markt- en evenementenfunctie van het Europaplein verdwijnt, biedt het plein mogelijkheden voor een alternatieve invulling. Hiervoor zijn nog geen ontwerpen gemaakt en is ook geen geld beschikbaar. Bovendien, op dit moment is geen zicht op het verdwijnen van de huidige functies. Dus van een alternatieve invulling is, met de huidige inzichten en standpunten, ook geen sprake. Ook de panden

grenzend aan het Europaplein (zijde winkels) vragen om een visie. Een gedeelte van de panden staan leeg en mogelijk dat een functiewijziging kan leiden tot nieuwe invulling.

Tusveld

Het parkeerplein met de bebouwing is inmiddels verdwenen en heeft plaatsgemaakt voor een nieuwbouwontwikkeling. Deze ontwikkeling wordt omzoomd door monumentale panden zoals de Schildkerk en het rijtje monumentale panden aan de Rozengaarde. Op het parkeerdek van de nieuwe parkeergarage is een aantrekkelijk groene verblijfsruimte met ruimte voor fietsparkeren gerealiseerd.

Hogewal

Het plein is opnieuw ingericht. De verblijfskwaliteit op het plein is vergroot en er komen nieuwe fietsenstallingen bij. Er is behoefte aan een nieuwe horecafunctie op het plein als impuls voor meer verblijfskwaliteit en als markering van de centrumentree vanaf de zijde Haarstraat.

8.2 Historische wal

De openbare ruimte zou een kwaliteitsimpuls kunnen krijgen door herstel en aanvulling van de bestaande bomenstructuur. Hergebruik van de bestaande hoogwaardige materialen valt aan

te bevelen.

8.3 Noord-Zuidas

Gezocht wordt naar een concept die de verschillende tussen de overgangen van het station naar het centrum benadrukken. De stappen zijn: plein, laan, herkenningspunt, straat. De pleinen herbergen de drukte van overstappen en de gestructureerde wirwar van bussen, auto's, fietsers en voetgangers. De daaropvolgende laan, al dan niet van het plein gescheiden door een herkenningselement, brengt rust en allure en verwijst met zijn richting naar het centrum. Een hierop volgend herkenningspunt kondigt de overgang naar het drukker en compactere centrum aan. Herkenningspunten in de vorm van kunstwerken, fonteinen en verkeerspunten geven daarbij niet alleen een overgang naar een steeds intiemer wordende ruimte aan maar verwijzen in vele gevallen naar een andere tijdsperiode in de groei van de stad. Herkenningspunten kunnen ook worden ondersteund door op strategische punten onder architectuur vormgegeven semi-permanente koisken te plaatsen.
Geïnspireerd door het systeem van pleinen, herkenningspunten, laan, straat past een concept waarbij in een as van noord naar zuid een opeenvolging van ruimtes in de richting van het centrum een steeds intiemer en warmer karakter krijgen. Aan de noordzijde wordt ingezet op heldere open ruimtes die functioneel zijn voor verkeersafwikkelingen en waarbij de wanden een representatieve uitstraling hebben. Dichter bij het centrum wordt ingespeeld op kleinschaligheid, gericht op vertoeven, flaneren en ontmoeten. De hier gesitueerde functies zijn gericht op korte bezoeken en de gevels van de gebouwen zijn uitnodigend en aantrekkelijk. De inrichting op de centrale as zal daarbij refereren naar de aangrenzende functies door zichtlijnen en door het in elkaar overlopen van gebruikt materiaal en groen in de openbare ruimte. Zo wordt per onderdeel van de as een opeenvolging van sferen gecreëerd. Het stationsplein vormt daarin één van de meest bijzondere ruimtes in de as. Op deze plek komen niet alleen verschillende functies samen maar komen de meest verscheiden gebruikers samen. Inrichting van dit plein vraagt om een secure behandeling die niet alleen gericht is op het gewenste gebruik maar ook voldoet aan de wensen van een grote verscheidenheid van gebruikers.

8.4 Oost-Westas

Een aantrekkelijke inrichting van de Oost-Westas staat voorop. Deze as vormt het eigenlijke winkelerf. Er wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het historische karakter van het centrum. Er is aandacht voor mogelijkheden om de verblijfsduur te vergroten. De doorsteken van de winkelstraten naar de achtergelegen gebieden dienen in het ontwerp aangegeven te worden. De kleuren zijn gedekt.

9 AANDACHTSLOCATIES

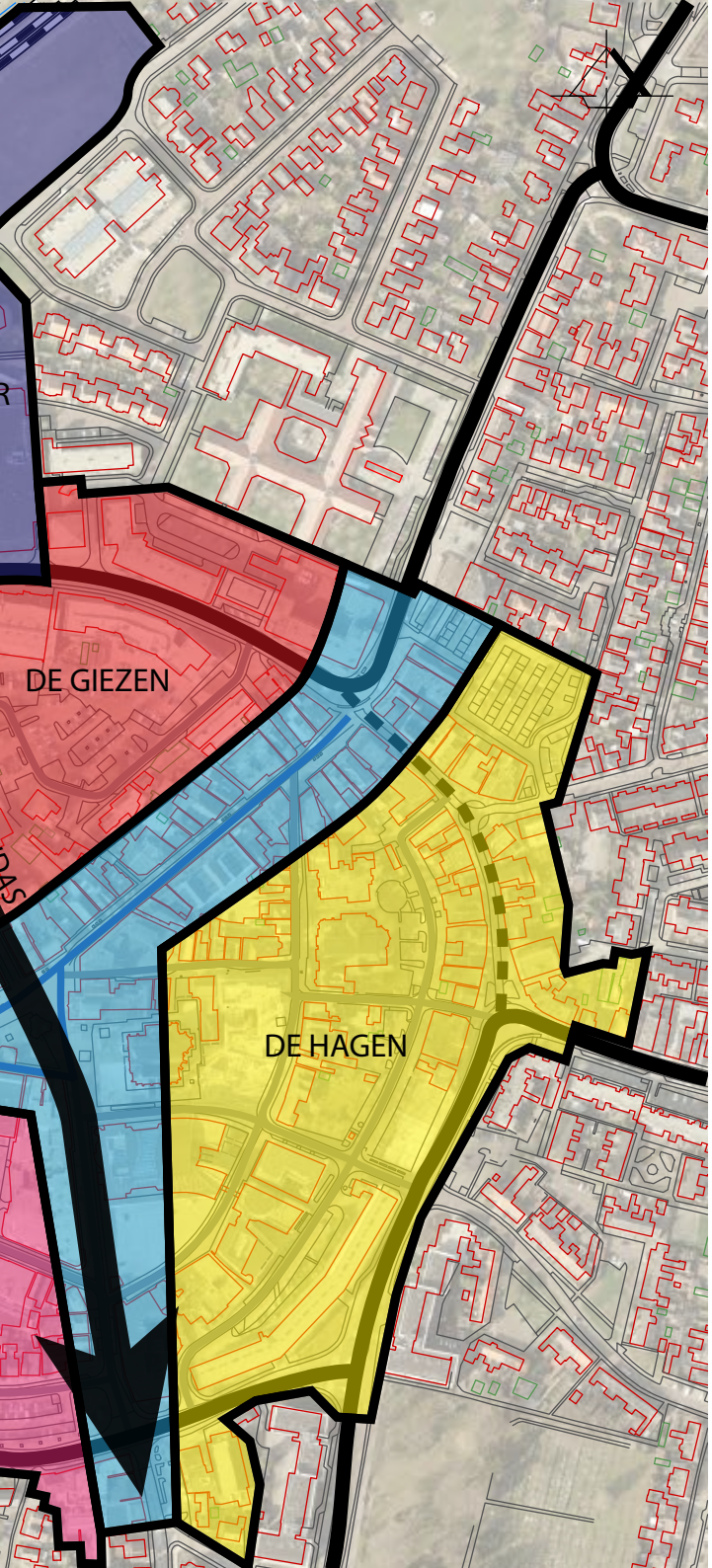
Diverse locaties in het centrum komen in aanmerking voor een ruimtelijke kwaliteitsimpuls. Deze gebieden dragen niet bij aan de beoogde kwaliteit zoals verwoord in de doelstelling en het visiedeel van de plannaam.
De aangewezen gebieden dienen als signaal te fungeren voor ontwikkelaars, burgers en gemeente. Het gaat niet om een verplichting. De gebieden zijn globaal aangegeven. Een aanwijzing kan verschillende redenen hebben. Het kan gaan om de uitstraling van een gebouw, een nagestreefde functieverandering, de (te verwachten) leegstand of dat een locatie afbreuk doet aan de stedenbouwkundige structuur.

De volgende gebieden zijn als aandachtslocaties aangewezen:

- Jumboterrein en omgeving; de huidige bebouwing en het parkeerterrein hebben een ulitaire uitstraling. Stedelijke wanden ontbreken langs de Boomkamp, Stationsdwarsweg en Watermolen;
- Rabobanklocatie; een stedelijke wand langs de Boomkamp en Huttenwal ontbreekt;
- Molenpoort (huidige Albert Heijn locatie); sprake van gedeeltelijke leegstand;
- Locatie hoek Grotestraat-Watermolen; de panden geven een vervallen indruk;
- Locatie Kappert; in dit deel van de Enterstraat wordt een functieverandering nagestreefd. Enkele panden maken een vervallen indruk.;
- Locatie Wibra e.o.; de uitstraling van de panden passen niet bij de grandeur van de Grotestaat en locatie videotheek en omgeving, in dit deel van de Enterstraat wordt een functieverandering nagestreefd;
- Locatie Enterstraat; enkele panden maken een vervallen indruk;
- Locatie Leerkamer; aan de zijde van de Julianastraat maakt het gebouw een met de nieuwbouw van plan Tusveld;
- Locatie oude Albert Heijn; de bebouwing heeft een te beperkte hoogte en van een te grote schaal waarin een aan Rijssen gerelateerde parcelering van de gevel ontbreekt. Voor het winkelpand staat een kiosk die de zichtlijn vanuit de Haarstraat op de Schildkerk verstoort;
- Locatie de Kroon en omgeving; de uitstraling van de panden laten te wensen over. Het ontbreken van wandwerking aan het plein;
- Locatie Struik; de uitstraling van pand is matig en de wandwerking naar het Schild ontbreekt;
- Locatie hotel Koenderink; de benodigde wandwerking naar het Schild ontbreekt, de

serre onttrekt het oude pand uit het zicht;

- Locatie Walstraat-Hogewal; de uitstraling van enkele panden laat te wensen over en er bestaat de wens om functieverandering;
- Locatie Poortman en omgeving; er bestaat de wens om functieverandering;
- Locatie Le Thème; de uitstraling van het pand laat te wensen over;
- Locatie ijzerwaren Sanders; er is sprake van leegstand;
- Locatie kop Elsenerstraat; de uitstraling van enkele panden laat te wensen over;
- Locatie Oranjekerk en omgeving; een stedelijke wand langs het Hogepad en de Elsenerstraat ontbreekt;
- Locatie slijterij Wessels en omgeving; er is sprake van leegstand, de uitstraling van de gebouwen laten te wensen over.



10 (DEEL)GEBIEDEN

Algemeen

Rijssen is als nederzetting ontstaan langs een oude handelsroute die van oost naar west voer. Al vroeg krijgt het stadsrechten en wordt ruim rond de bebouwing een wal opgericht. Aan de noordzijde vinden we op de oude stadskaarten een gebied met stads- en moestuinen rond de havezathe Beverfeurde (nu Bevervoorde). Rond de eeuwwisseling van de vorige eeuw was de wal verdwenen. Rijssen werd begrensd door de Watermolen, Huttenwal, Hogepad, Oranjestraat en de Enterstraat. Ten westen van de lijn Boomkamp-Elsenerstraat woonden de boeren en steenbakkers. De Haarstraat, Bouwstraat en Walstraat bestonden voornamelijk uit boerderijen. In het oostelijk deel waren de ambachtslieden en stedelingen gevestigd. Het hart van Rijssen bestond het Schild met de Schildkerk. De Haarstraat, Grotestraat en de Elsenerstraat vormden de hoofdroutes. Overige bebouwing bevond zich binnen de ring ten zuiden van de as Haarstraat-Grotestraat. Het noordelijk deel van de kern was een gebied met wat verspreid staande bebouwing langs de Watermolen en Huttenwal.

De huidige bebouwingsstructuur is terug te voeren op het historische stratenpatroon. Rijssen heeft van oudsher al een concentrische opbouw met een aantal radialen die samen komen op het Schild. Deze structuur is gebaseerd op de oude stadswal. Er is echter nooit sprake geweest van een volledig doorlopende ring. Van de oorspronkelijke, hoofdzakelijk agrarische bebouwing, is weinig overgebleven. De concentrische structuur is wel grotendeels overeind gebleven. Grote wijzigingen ten opzichte van de oude structuur zijn het verdwijnen van de bebouwing in de hoek tussen de Kerkstraat en de Elsenerstraat (waar nu het gemeentehuis staat en Europlein ligt), het doortrekken van de Kerkstraat naar de ring en de sloop van Beverfeurde. Ook de bebouwing aan de zuidzijde van de Walstraat is verdwenen. De wigvormige ruimte is grotendeels ingevuld met winkelcentrum de Hogewal, de Citadel en een parkeerterrein. Daarnaast heeft Rijssen er naast het Schild nog drie pleinen bij gekregen; De Hogewal, het Tusveld en het Europaplein.
De bebouwing in de kern van Rijssen vertoont een grote afwisseling in bebouwingskarakteristieken en stijlkenmerken. Heel oud staat naast zeer modern. Aan de ene kant is er nog een enkel, voor de streek karakteristiek, los hoes. Aan de andere kant vind je ook een groot naar binnen gekeerd bouwvolume met wonen en winkels;

het winkelcentrum De Hogewal. De meeste bebouwing heeft nog de oorspronkelijke gevelbreedte van 6 à 7 meter. De bebouwing telt over het algemeen twee verdiepingen met kap of drie verdiepingen met plat dak. De kapvormen zijn zeer uiteenlopend; mansardekap, schilddak, zadeldak, maar ook trapgevels komen voor. Vooral aan de noord- en oostrand van het centrum staat hogere bebouwing. Het betreft appartementen, soms in combinatie met detailhandel. Met uitzondering van deze appartementencomplexen, zoals de Elsenerpoort en de appartementen aan de Watermolen, is in de meeste bebouwing van het centrum de voor deze streek klassieke gevelbreedte van 6 à 7 meter nog herkenbaar. In recente nieuwbouw aan de Grotestraat (oude Lucky-locatie) en op de hoek van het Hogepad en de Elsenerstraat is met succes deze maat zichtbaar gemaakt in de bebouwing.

Ruimtelijk streefbeeld

Het ruimtelijk streefbeeld geeft richtlijnen voor de gewenste aanpassingen in de gebouwde structuur. Het gaat om de bepaling van de gewenste verdeling van gebouwd en onbebouwd, de schaal van de bebouwing en de hoogte.

Kenmerkend voor historische binnensteden is het “stelsel van gangen en kamers” binnen het stedelijk patroon. De gangen zijn de straten, de kamers de pleinen, plekken en plaatsen die in iedere stad te vinden zijn. Het weer terugbrengen van een dergelijk stelsel met zijn intieme karakter vormt de basis van het ruimtelijk streefbeeld. Ook de bebouwing en korrelgrootte onderscheidt zich van de bebouwing van de later gebouwde wijken buiten het centrum. Er is sprake van een doorgaande begeleiding van de straten met bebouwing, een beperkte maximale korrelgrootte en een directe aansluiting van de bebouwing aan de openbare ruimte.

Uitgangspunt voor versterking van de ruimtelijke structuur vormt het historische stratenpatroon van de kern. Het oude stratenpatroon is duidelijk, herkenbaar en cultuur-historisch waardevol en dient daarom behouden te blijven en waar mogelijk hersteld. Hiervoor is het van belang dat gebouwd wordt op de aangegeven rooilijnen zodat de oude straatprofielen gerespecteerd worden. Daarnaast is het gewenst dat storende onderbrekingen in de bebouwingsstructuur worden aangevuld.

Bouwhoogten

Naast het stratenpatroon is ook de kleinschaligheid van de bebouwing kenmerkend voor het centrum. De bebouwing is over het algemeen laag; twee lagen met een kap, incidenteel drie tot zeer incidenteel vier bouwlagen. In veel gevallen is de “bouwhoogte” een relatief begrip. Naast de

hoogte van een gebouw zijn ook de diepte, parcellering, het tijdsbeeld en de locatie belangrijk. Bij herontwikkeling of invulling van inbreidingslocaties gaat het dan ook over beelden, bouwlagen, kapvormen en samenhang. Bij beoordeling van plannen dient de plek goed geïnterpreteerd worden. De plek is de eerste indicator voor volume en hoogte. Dit maakt het ontwerp. Bovendien hebben plekken voorkanten, achterkanten en zijkanten en zijn allen onderhevig aan beleving. Niet alleen de vorm van de kappen, maar ook de functie die kappen heden ten dage wordt toegekend, dragen bij aan een andere beleving van bouwhoogte.
Hiervoor is al aangegeven dat het bij de inbreidingslocaties niet alleen om bouwhoogtes gaat, maar veel meer om het ruimtelijk beeld dat wordt nagestreefd op de betreffende plek. Meer of minder hoogte kan belangrijk zijn, maar het heeft ook te maken met het bouwvolume en de ruimte(n) en gebouwen om het betreffende gebouw heen. Wordt er bijvoorbeeld naar openheid gestreefd dan kijken we anders tegen bouwhoogtes aan dan wanneer gestreefd wordt naar beslotenheid (bijvoorbeeld een plein). Vanuit belangrijke toegangsroutes (de radialen) worden accenten nagestreefd die de herkenbaarheid en oriëntatie verhogen. Hierbij kan gedacht worden aan poorten of een groenstructuur. De ring om het centrum mag worden geaccentueerd door oriëntatiepunten toe te staan door architectonische verbijzonderingen aan te brengen op de knooppunten van wegen.
Voor de structuurvisie is het centrum opgedeeld in zes deelgebieden:

- Stationskwartier
- Waterhook
- De Giezen
- Historische invalswegen
- De Wal
- De Hagen

Hieronder wordt per deelgebied een beschrijving van het plangebied gegeven en het ruimtelijk streefbeeld weergegeven. Dit ruimtelijk streefbeeld is leidend bij herontwikkeling(en) binnen het deelgebied.

10.1 Stationskwartier

Beschrijving plangebied
De bouw van het station aan de spoorlijn Deventer-Almelo, ten noorden van de kern van Rijssen zorgde voor een ontwikkeling van bebouwing langs de Boomkamp in noordelijke richting. In het Stationskwartier bevinden zich naast het station ook het Jumboterrein, een deel van de Watermolen, een deel van de Boomkamp en een deel van de Molenstalweg.
Het Stationskwartier functioneert als knooppunt van verschillende vormen van vervoer. Openbaar vervoer, auto, fiets en voetganger komen hier samen. Het gebied bevindt zich op

het scharnierpunt tussen bedrijventerreinen, woongebieden en het centrum. Het kenmerkt zich door grotere bouwvolumes die passen bij de aard van een stationsomgeving. De gevelmaat van de panden is vrij grootschalig en breed.
Het gebied vormt een belangrijke entree naar het centrum en moet één van de visitekaartjes van het centrum vormen. Het is het vanaf de stationsomgeving echter niet zichtbaar waar zich het centrum bevindt. In de openbare ruimte ontbreekt het ook aan herkenbare elementen die bijdragen aan de oriëntatie. Beide zaken zorgen ervoor dat de entree naar het centrum onvoldoende functioneert.

Ruimtelijk streefbeeld
Er is een grote diversiteit aan functies aanwezig. Op dit moment wordt gewerkt aan een nieuwe invulling van een deel van dit gebied; in de stationsomgeving wordt een plan voorbereid dat ruimte moet bieden aan een supermarkt, kantoorruimte, wonen en parkeren. Hiermee krijgt de stationsomgeving een verdiende ruimtelijke kwaliteitsimpuls.
Het Stationskwartier wordt via de Boomkamp verbonden met het centrumgebied. Deze verbinding vormt de entree tot het centrum en is daarmee een belangrijk onderdeel van de structuurvisie. Hoewel deze noord-zuidas wordt behandeld in Noord-Zuidas is ook de directe omgeving toe aan een impuls. De huidige situatie is zowel stedenbouwkundig als architectonisch van een matige kwaliteit. De route voert langs een uitgestrekt en kaal parkeerterrein van de hier gelegen winkelconcentratie. De winkelbebouwing zelf heeft een utilitaire uitstraling.
Het ruimtelijk streefbeeld stuurt aan op de bouw van een transparante stedelijke wand ter plaatse van het Jumboterrein. Door een repeterend aantal bouwblokken haaks op de Boomkamp te situeren ontstaat een begeleiding van de langzaamverkeersroute in de richting van het station zonder dat het zicht op de achtergelegen winkelfunctie wordt weggenomen. De losse verkaveling staat in contrast met de continue begeleiding van de openbare ruimte binnen de historische kern. Hierdoor wordt de identiteit van de kern alswel van de omliggende gebieden verder benadrukt. Parkeren vormt een belangrijk aspect. De parkeervraag dient te worden opgelost op eigen terrein.
Bij herontwikkeling dient aandacht te zijn voor de toepassing van hoogwaardige en vernieuwende architectuur. Een verdergaande diversiteit is mogelijk maar een verdere verrommeling moet worden tegengegaan. Daarom is regie op de beeldkwaliteit in dit gebied van groot belang.

10.2 Waterhook

Beschrijving plangebied
De Waterhook wordt begrensd door de

Boomkamp, Huttenwal en de Krans. Het gebied heeft hoofdzakelijk het karakter van een rustig woongebied. De bebouwing kenmerkt zich voornamelijk door grondgebonden woningen. Daarnaast zijn er enkele (van oudsher reeds aanwezige) andere functies zoals medische, religieuze en educatieve voorzieningen en enkele werkplaatsen.
Het gebied rondom de oude havezate Bevervoorde was oorspronkelijk niet bebouwd en kende geen stedelijke structuur van straten en pleinen. De bebouwing is later toegevoegd en wijkt qua korrelgrootte en parcelering af van de overige centrumbebouwing. De bebouwing staat in een losse setting, rond een centrale open ruimte. De Huttenwal maakt deel uit van de voormalige wallenstructuur.

Ruimtelijk streefbeeld
Het accent in dit deelgebied ligt op behoud en verdere versterking van de woonfunctie. Het wonen op steenworp afstand van het centrumgebied is een belangrijke troef. De aard en schaal van de bestaande bebouwing is uitgangspunt voor richtlijnen voor eventueel nieuwe bebouwing.
Het streefbeeld voor de Bevervoorde is behoud van het kleinschalige intensieve bebouwing rond de plek van de voormalige Havezathe. Dat houdt in vrijstaande of twee onder één kap woningen twee lagen met kap passend bij het huidige straatbeeld en Rijssens DNA. Het gewenste beeld voor de Huttenwal is een rustige woonstraat met een nader te bepalen groenstructuur die refereert naar de oude stadswal.

10.3 Noord-Zuidas

Beschrijving plangebied
De Noord-Zuidas wordt gevormd door de as Boomkamp - Schild - Elsenerstraat. Hoewel er enige overlap is met andere deelgebieden is dit een deelgebied op zich. Doordat het de noordelijke en zuidelijke entrees vormt is de Noord-Zuidas een belangrijke pijler van de structuurvisie. De nadruk hierbij ligt met name bij het versterken van de verbindingen.
De dichtheid van de bebouwing aan de Boomkamp binnen de voormalige stadswal is wat lager dan bijvoorbeeld bij de Grotestraat en de Haarstraat. Dit deel van de Boomkamp kenmerkt zich zowel functioneel als in de openbare ruimte als woonstraat, al is er ook een bakker en een kerk te vinden. Buiten de ring wordt de bouwstructuur van de Boomkamp aanmerkelijk losser. De Boomkamp is hier slechts aan één zijde bebouwd. Aan de andere zijde ligt het grote parkeerterrein voor de Jumbolocatie. Als begeleiding van de route van het centrum naar het station heeft de Boomkamp hierdoor op deze locatie onvoldoende kwaliteit.
Vanaf de Boomkamp komt men direct op het plein Schild, en daarmee in het

kernwinkelgebied. De huidige situatie op en rond het Schild geeft een onsamenhangende indruk. De kerk zou de basis moeten vormen van het plein maar wordt erg aan het zicht onttrokken door grote bomen en een kiosk. Deze kiosk blokkeert de belangrijke zichtlijn vanuit de Haarstraat richting het plein en met name de kerk. Het stadhuis lijkt er niet echt bij te horen. De inrichting van de openbare ruimte houdt geen rekening met het historische karakter. Het is rommelig en past niet bij elkaar. Dit wordt veroorzaakt door bomen en objecten die individueel zijn toegevoegd aan het plein. Hierdoor ontbreekt er structuur in het geheel. Tenslotte zijn er meerdere gebouwen die het plein omsluiten die kwalitatief matig zijn en niet passen bij het Rijssens DNA. De voornaamste voorbeelden hiervan zijn de panden van de oude Albert Heijn en de ING.

De zuidelijke entree tot het centrum wordt gevormddoor de Elsenerstraat. Oorspronkelijk had de bebouwing langs de Elsenerstraat een kleine/dorpse schaal en maat. Van het stadhuis of van een plein was nog geen sprake. Het Europaplein is als voorplein van het nieuwe gemeentehuis ontworpen maar kenmerkt zich voornamelijk als een kaal en ongezellig plein. De gevels van het gemeentehuis zijn door de maat en schaalverhoudingen sterk dominant en overheersen het plein. Hierdoor voelt men zich bekeken en het draagt er mede aan bij dat mensen niet graag op het plein komen. De Elsenerstraat is een aanloopstraat naar het kernwinkelgebied. Het is door het Europaplein grotendeels aan één zijde bebouwd. Hierdoor mist het de nodige begeleiding, wat er mede aan bijdraagt dat het als verbinding en entree van het centrum niet voldoende uit de verf komt.

Ruimtelijk streefbeeld

Er dient een duidelijke onderscheid gemaakt worden tussen het deel van de Boomkamp en de Elsenerstraat binnen en buiten de voormalige stadswal. Tussen het Schild en de Watermolen en het Schild en het Hogepad sluit het karakter van de Boomkamp en Elsenerstraat aan op het historische karakter van het centrum. De bebouwingshoogte is maximaal twee lagen met kap. Bebouwing mag zowel aaneengesloten als vrijstaand zijn en wordt in de rooilijn geplaatst. Op de kruising met enerzijds de Huttenwal en Watermolen en anderzijds met het Hogepad is een ruimtelijk accent gewenst. Ten noorden van de Watermolen is ruimte voor bebouwing van grotere schaal in een lossere setting met een betere begeleiding van de Boomkamp.

De grote, maar zwak begeleidende ruimte rondom kerk en stadhuis dient te worden ingekaderd zodat weer duidelijke straten ontstaan en het Schild weer een herkenbaar plein wordt met begeleidende wanden. De bebouwingshoogte is maximaal drie lagen

hoog, met uitzondering van kerk en stadhuis. De kleinschaligheid van de straten rondom het Schild wordt doorgezet in de bebouwing die het Schild begeleidt. Hierdoor kunnen de Schildkerk en het stadhuis als orientatiepunt blijven fungeren, door hun afwijkende schaal en functie.

10.4 De Giezen

Beschrijving plangebied

De Giezen wordt begrensd door de Watermolen, de Grotestraat en de Boomkamp. De Giezen is altijd al een open terrein geweest dat is ingesloten door de achtererven van de Grotestraat, Watermolen en Boomkamp. Dit terrein doet nu voornamelijk dienst als (besloten) parkeervoorziening voor omwonenden en winkelend publiek. De oude achteringangen van de ingesloten stadsboerderijen dienen nu als bevoorrading van de winkels aan de Grotestraat en zijn ook via De Giezen bereikbaar.

Het karakter van achtergebied overheerst tegenwoordig nog steeds. Over het algemeen was en is de ruimtelijke kwaliteit van de Giezen slecht ondanks de overwegend groene setting. Een opvallende uitzondering hiervan is Pan 11, een vrijstaande villa met een fraaie functionalistische architectuur.

De Watermolen is de rand van het centrum met een meer stedelijk karakter. Het beeld wordt bepaald door grootschalige woongebouwen aan de centrumzijde van de ring, die de vorm van de oude stadswal volgen.

Ruimtelijk streefbeeld

Tenslotte is het wenselijk dat een mooi gebouw als Pand 11 een voornamere rol zou krijgen in het gebied zodat het meer opvalt. Het pand is nu wat verstopt in een hoek en dat is zonde.

De bebouwing aan de Watermolen dient een markering te vormen van de historsche walstructuur van de binnenstad. De accentuering van de ronde vorm en het verschil aan intensiteit van de bebouwing binnen de ring vergeleken met bebouwing buiten de ring vraagt in principe om bebouwing die hoger is dan de overwegende bouwhoogte van twee lagen met kap. Daarnaast mag de bebouwing van de binnenring niet concurreren met de accentuering van de entrees van het winkelcentrum. Aan de binnenzijde van de ring volgt de bebouwing de ronding van de voormalige stadswal. Aan de buitenzijde kan de bebouwing een eigen richting volgen in aansluiting op het achterliggende gebied. Belangrijk is dat het verschil van intensiteit tussen de bebouwing binnen en buiten de ring gevoeld moet blijven en dat de bebouwing buiten de ring een meer lossere structuur laat zien. Tevens vraagt de hoek Grotestraat-Watermolen om aandacht. Als entree van het kernwinkelgebied vraagt deze locatie om een landmark.

10.5 Historische uitvalswegen

Beschrijving plangebied

De historische invalswegen van het oude centrum vormen nu de kern van het winkelgebied. De Haarstraat, Grotestraat en Elsenerstraat hebben een historisch karakter. De bebouwing langs deze straten is vrijwel aaneengesloten. De oude straatprofielen en de orientatie van de bebouwing op de straat zijn gehandhaafd. Dit uit zich in een smal straatprofiel, kleine bebouwingsmaat en een lage bebouwingshoogte. Daar waar de wegen samenkwamen ontstond plein Schild en werd de Schildkerk gebouwd. Deze kerk is nog steeds een belangrijk orientatiepunt in de stad. Karakteristiek zijn de smalle stegen, de gangen die zorgen voor informele verbindingen met achterstraten en parkeerterreinen. De invalswegen door het centrum werden met elkaar verbonden door straten evenwijdig aan de cirkelvormige omwalling.

Een groot deel van de winkelplanden is op de begane grond voorzien van grote etalages. In de meeste gevallen is de samenhang tussen de onderpui met de winkel en de bovenpui met kleinere gevelopeningen verloren gegaan. De luifels uit de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw zijn grotendeels verdwenen. Samen met een soms overmatig aanwezige uiting van reclame maakt dat het een rommelig straatbeeld oplevert. De bebouwingsmaat is op sommige plekken verloren gegaan.De karakteristiek

van smalle gevels en los van elkaar geplaatste panden wordt hierdoor aangetast.

Ruimtelijk streefbeeld
Het behouden en versterken van het kleinschalige en besloten karakter is uitgangspunt voor de richtlijnen die gesteld worden voor de bebouwing. De maximale bouwhoogte is twee lagen met kap, met uitzondering van enkele bijzondere plekken. De maximale gevelbreedte van circa 7 meter van de panden draagt bij aan het karakter van de straat. In Rijssen is een grote diversiteit aan kapvormen toegepast. Doordat de gevelwanden over het algemeen duidelijk zijn en de rooilijn volgen, draagt dit op een positieve manier bij aan de diversiteit van het straatbeeld. Het ontbreekt in het centrum aan duidelijke toegangen. Bijzondere aandacht vragen de kruisingen van de Elsenerstraat en de Grotestraat met de ring. Het voormalige busstation (nu parkeerterrein) aan het begin van de Elsenerstraat en de ingang van het winkelgebied aan de kop van de Grotestraat zijn niet bijzonder duidelijk herkenbaar. Op deze plekken is het winkelgebied zichtbaar vanaf de centrumring en vraagt dit om ruimtelijke accenten. Deze accenten kunnen in de eerste plaats gevormd worden door een grotere bouwhoogte toe te staan of door het creeren van een grotere open ruimte met een bijzonder architectonisch accent of inrichting. Hierbij kan ook verwezen worden naar de oude toeganspoorten van Rijssen.
De ruimtelijke kwaliteit van de Grotestraat en Haarstraat dient te worden versterkt zodat het beeld ontstaat van een exclusieve, historische winkelstraat. Het gaat om versterking van de sfeer. Beeldkwaliteit is van belang bij verbouwingen, puiaanpassingen, reclame-uitingen, rolluiken en dergelijke. Historische panden dienen in oude stijl te worden gebracht. Daarnaast is een kwaliteitsslag te halen in de openbare ruimte op het gebied van bestrating, groen, verlichting en straatmeubilair. Alles bij elkaar is het doel het gebied meer het allure te geven van hèt kernwinkelgebied van Rijssen.
Kenmerkend voor de Rijssense stadsplattegrond zijn de gangen tussen de bebouwing. Een deel hiervan zijn vroeger gebruikt als ‘kerkenpaden’ waar kerkgangers gebruik van maakten. De overige gangen zijn waarschijnlijk ontwikkeld als achterom of brandgang. Deze gangen zijn kenmerkend voor de structuur van de Rijssense binnenstad en dienen bewaard te blijven. De meeste vragen om een kwaliteitsimpuls. Toe te voegen kwaliteiten zijn meer groen, meer verlichting en door de toepassing van kwalitatief hoogwaardige bestratingsmaterialen. Ze dienen hiermee aan te sluiten op de invalswegen.

10.6 De Wal

Beschrijving plangebied
Opvallend aan dit gebied is het contrast tussen

het gedeelte met het winkelcentrum de Hogewal en de authentieke stadsboerderijen aan de Walstraat. De bestaande bebouwing van de Walstraat bevat nog elementen van het historische stadsbeeld. Met hoofdzakelijk oude boerderij-achtige bebouwing van één laag met een dwarskap en wolfseind. Achter de rand gevormd door Hogepad en Walstraat vindt men de dichtbebouwde kern van Rijssen De gebouwen zijn kleinschalig van aard, over het algemeen vrijstaand met een smalle tussenruimte. De diversiteit aan stijlen en kapvormen is groot.
Winkelcentrum de Hogewal is een grote aaneengesloten bouwmassa met een zeer gelede, maar gelijkvormige opbouw. Hierdoor vormt het gebouw een dissonant in het beeld van Rijssen. De buitenkant op de begane grond bestaat hoofdzakelijk uit achterkanten. De bebouwing heeft daardoor een gesloten karakter. Tevens is het winkelcentrum naar binnen gekeerd waardoor er in sterke mate sprake is van een achterkanten situatie. De buitenkant is aan een opknapbeurt toe.
De Bouwstraat kent een sterk wisselend beeld. Er zijn verschillen in intensiteit van de bebouwing, de verschijningsvorm, diverse kapvormen, kaprichtingen en bouwhoogtes maken een enigszins rommelig beeld. Op het gebied van functies is er sprake van vermenging van wonen, detailhandel en horeca.

Ruimelijk streefbeeld
De voor Rijssen karakteristieke bebouwing dient voor het stadsbeeld bewaard te blijven. Mogelijke bebouwing dient bescheiden van oppervlak te zijn en de oorspronkelijke grens van de historische binnenstad aan te geven. Dit kan door middel van een bijzondere architectuur, hoogte en/of door bijzondere positie van de bebouwing.
Belangrijk is dat het winkelcentrum de Hogewal naar buiten toe een duidelijk gezicht krijgt. Vanuit de Haarstraat en de Esstraat fungeert het pand als belangrijk orientatiepunt. De achterkantsituatie aan de Walstraat dient verbetert worden.
Het is wenselijk de storende elementen en onderbrekingen van de Bouwstraat worden weggenomen. Het behouden en versterken van het kleinschalige en besloten karakter is uitgangspunt voor richtlijnen die gesteld worden voor de bebouwing. De maximale bouwhoogte is twee lagen met kap, met uitzondering van bijzondere plekken. In de Bouwstraat wordt de onderbreking van de gevellijn ter hoogte van het parkeerterrein verzacht door een rij bomen.

10.7 De Hagen

Beschrijving plangebied
Dit deelgebied dankt de naam aan de straat De Hagen. Deze ligt op de plek waar vroeger de wal lag. Sinds deze is verdwenen heeft het een

periode dienst gedaan groene zone waar ook de varkensmarkt werd gehouden. Uiteindelijk heeft het de laatste decenia de rol gekregen die het nu nog heeft; parkeren in een groene lommerijke setting met veel grote bomen. De achterzijde van de bebouwing en de kavels grenzen aan deze straat en bepalen mede de sfeer. De voorzijde is aan de westzijde op de Rozengaarde en aan de oostzijde op de Enterstraat/Oranjestraat georiënteerd, welke allen ook deel uitmaken van het gebied. Er is een duidelijke tweedeling zichtbaar. Ten noorden van de Kerkstraat is nog de lommerijke sfeer, het zuidelijk deel mist dit doordat de bomen daar vrijwel allemaal zijn verdwenen.

Binnen dit deelgebied vraagt de Enterstraat om bijzondere aandacht. Er is sprake van verval en leegstand. Daarnaast maken de uitgangpunten van de plannaam de Enterstraat minder aantrekkelijk voor winkels. De straat maakt een stedelijke indruk, maar tegelijkertijd zijn de verschillen in intensiteit van de bebouwing, de verschijningsvorm, de veelheid aan kapvormen, kaprichtingen en bouwhoogtes, zo groot, dat een enigszins rommelige sfeer is ontstaan. Dit is aanleiding voor het maken van een Gebiedsvisie Enterstraat Rijssen.

Bijzonder is ook de Oude Veemarkt. Deze plek is momenteel in gebruik als parkeerterrein. Horeca aan de zuidzijde van het plein en palen en stangen tussen de parkeervakken herinneren nog aan de oorspronkelijke functie van deze plek. Deze locatie is ook voor een groot deel omgeven door achterkanten, waardoor deze zeer bepalend zijn voor de ruimtelijke kwaliteit.

In met name de Julianastraat is het historische karakter, met het smalle straatprofiel en de kleine korrelgrootte goed bewaard gebleven. Voor de Rozengaarde is dit in een klein deel het geval. Ook de Enterstraat heeft veel karakteristieke panden, al staan daar juist ook enkele panden van mindere kwaliteit. In dit deel van het centrum zijn de meeste monumenten te vinden. Plan Tusveld is een waardevolle toevoeging aan het karakter van de Julianastraat en de Rozengaarde. Met de bouw van een woningbouwcomplex aan de noordkant van de Rozengaarde is het historische karakter gedeeltelijk verloren gegaan.

De Oranjestraat is deel van de stadswal met een meer stedelijk karakter. Het beeld wordt bepaald door grootschalige woongebouwen aan de centrumzijde van de ring, die de vorm van de oude stadswal volgen.

Ruimtelijk streefbeeld

De Hagen dient ook in de toekomst als informeel, lommerrijk achtergebied te dienen, bijna exclusief ten behoeve van de aanwonenden en omliggende bedrijven. Dat betekent dat bebouwing bescheiden blijft en het karakter heeft van nevenruimtes (garages,

bergingen, toerit naar parkeergarage, etc.) voor de omliggende hoofdfuncties in de Enterstraat en Rozengaarde. Tuinen en binnenplaatsen kunnen worden afgeschermd met traditioneel gemetselde muren, waardoor het beeld van een informele binnenstedelijke ruimte wordt versterkt en begrensd. Verder dient de openbare ruimte een kwaliteitsimpuls te krijgen waarbij kritisch gekeken dient te worden naar de kwaliteit van het bestaande groen.
Voor de Enterstraat is de Gebiedsvisie Enterstraat Rijssen richtinggevend.
De Oude Veemarkt lijkt in zijn verschijningsvorm wel enigszins op de Hagen. De Oude Veemarkt heeft vanuit het historisch gebruik een veel publiek gerichte betekenis dan de Hagen. Het zou daarom goed zijn dat de bebouwing aan de Enterstraat ook in de richting van de Oude Veemarkt volwaardig front maakt zodat het karakter van een achtergebied kan worden weggewerkt. De bebouwingsstrook tussen Enterstraat en Oude Veemarkt heeft daarmee twee voorzijden. De beweging dient worden doorgezet zodat het hybride karakter van de Oude Veemarkt na verloop van tijd omslaat naar een aangename publieke sfeer. Gedeeltelijke herinrichting van de Oude Veemarkt kan daarbij noodzakelijk zijn om het wijkvreemde verkeer te weren en ruimte te bieden voor verblijf. De geschiedenis dient zichtbaar te blijven door handhaven van de bomen en de hekken waaraan het vee tijdens de marktdagen ooit werd vastgebonden.
Voor de Julianastraat en het noordelijk deel van de Rozengaarde is het behoud van het karakteristieke kleinschalige karakter uitgangspunt voor de richtlijnen van de bebouwing. De kleinschaligheid wordt bepaald door een smalle beukmaat en een bescheiden bebouwingshoogte. Een diversiteit aan kapvormen en bouwstijlen dragen bij aan een afwisselend stadsbeeld.
De bebouwing aan de Oranjestraat dient een markering te vormen van de historsche walstructuur van de binnenstad. De accentuering van de ronde vorm en het verschil aan intensiteit van de bebouwing binnen de ring vergeleken met bebouwing buiten de ring, vraagt in principe om bebouwing die hoger is dan de overwegende bouwhoogte van twee lagen met kap. Daarnaast mag de bebouwing van de binnenring niet concurreren met de accentuering van de entrees van het winkelcentrum. Aan de binnenzijde van de ring volgt de bebouwing de ronding van de voormalige stadswal. Aan de buitenzijde kan de bebouwing een eigen richting volgen in aansluiting op het achterliggende gebied. Belangrijk is dat het verschil van intensiteit tussen de bebouwing binnen en buiten de ring gevoeld moet blijven worden en dat de bebouwing buiten de ring een meer losse structuur laat zien.

11 UITVOERING

Om uitvoering te geven aan de Structuurvisie Centrum Rijssen 2025 zijn er binnen de deelgebieden projecten vormgegeven. In het uitvoeringsprogramma zijn deze projecten benoemd en voorzien van een tijdsplanning. Het ontwerpuitvoeringsprogramma is te vinden in bijlage 3.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1.

RUIMTELIJK-ECONOMISCHE VISIE

BIJLAGE 2.

GEBIEDSVISIE ENTERSTRAAT RIJSSEN

BIJLAGE 3.

ONTWERPUITVOERINGSPARAGRAAF

BIJLAGE 1

Rijssen Centrum

Ruimtelijk-Economische Visie

20 augustus 2015

Ontwerp

BUREAU
STEDELIJKE
PLANNING

Status:
Ontwerp

Datum:
20 augustus 2015

Een product van:
Bureau Stedelijke Planning bv
Silodam 1E
1013 AL Amsterdam
020 - 625 42 67
www.stedplan.nl
amsterdam@stedplan.nl

Team Detailhandel en Leisure:
Dr. Aart Jan van Duren
Dr. Anne Risselada

Voor meer informatie: Anne Risselada, ar@stedplan.nl

In opdracht van:
Gemeente Rijssen-Holten

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2014.A.582
Referentie: 2014.A.582, Rijssen-Holten, Rijssen Centrum - Ruimtelijk Economische Visie_20082015

Inhoudsopgave

		Pagina
	Inleiding en samenvatting	4
	1.1 Samenvatting	
	1.2 Leeswijzer	
2	Positie Rijssen Centrum	10
	2.1 Draagvlak	
	2.2 Regionaal en lokaal krachtenveld	
	2.3 Rijssen Centrum	
	2.1 Conclusie	
3	Marktmogelijkheden	27
	3.1 Referentieanalyse	
	3.2 Distributieve berekening detailhandel	
	3.3 Leefstijlprofielen	
	3.4 Conclusie	
4	Perspectief Rijssen Centrum	33
	4.1 Trends en ontwikkelingen	
	4.2 Lokale ontwikkelingen	
	4.3 Beleid	
	4.4 SWOT-analyse en perspectiefbepaling	
5	Visie, positionering en vertaling in ruimtelijk-functionele structuur	41
	5.1 Visie en positionering	
	5.2 Vertaling in globaal programma en ruimtelijk-functionele structuur	
	Bijlage 1: BSR®-model SmartAgent	47
	Bijlage 2: DPO berekening	51
	Bijlage 3: Begrippenlijst	53

Inleiding en samenvatting

De gemeente Rijssen-Holten werkt aan een nieuwe structuurvisie voor het centrum van Rijssen. Met de visie komt er een toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in het centrum. De structuurvisie zal een doorkijk hebben tot 2025. Onderdeel van de Structuurvisie Centrum Rijssen is de ruimtelijk-economische visie waarbij de focus ligt op detailhandel, horeca en aanverwante functies. De gemeente Rijssen-Holten heeft Bureau Stedelijke Planning gevraagd om deze ruimtelijk-economische visie (REV) op te stellen. Uiteindelijk zal de REV deel gaan uitmaken van de nieuwe Structuurvisie Centrum Rijssen (SCR) 2025.

Nieuwe ontwikkelingen, zowel generiek (ontwikkeling e-commerce, impact economische crisis) als regionaal en lokaal hebben het speelveld flink doen veranderen. Deze ontwikkelingen hebben implicaties voor de ontwikkelmogelijkheden in het centrum van Rijssen. Een up-to-date ruimtelijk-economische visie biedt binnen deze veranderlijke context een stip aan de horizon ("Waar willen we naar toe met de detailhandel, horeca en aanverwante functies in Rijssen Centrum?") en een toetsingskader en vertrekpunt voor nieuwe initiatieven.

De voorliggende REV voor Rijssen Centrum zal een antwoord geven op de volgende vier vragen:

1. Wat is de positie en het perspectief van het centrum van Rijssen in het lokale en regionale krachtenveld?
2. Wat zijn de marktmogelijkheden voor detailhandel en ondersteunende horeca en dienstverlening in Rijssen Centrum?
3. Welke (nationale, regionale en lokale) ontwikkelingen zijn van invloed op het aanbod en de vraag naar detailhandelsvoorzieningen in Rijssen Centrum, en wat is het effect daarvan?
4. Wat is het ruimtelijk-functioneel wensbeeld voor detailhandel, horeca en dienstverlening in het centrum van Rijssen?

1.1 Samenvatting

Positie Rijssen Centrum

- Rijssen kent circa 29.000 inwoners, relatief jong, maar weinig koopkrachtig. In de toekomst is er nog een beperkte bevolkingsaanwas in Rijssen, wat uitzonderlijk is in een krimpregio. Lokale consumenten hechten bij winkel- en horecabeleving vooral waarde aan eigentijdse producten met een scherpe prijs / kwaliteitverhouding en zijn geneigd om hun inkopen te doen in een laagdrempelige retailomgeving bij vertrouwde, lokale winkeliers. Prijs is belangrijk maar inwoners van Rijssen zijn vooral loyaal aan het lokale ondernemersbestand.
- Binnen Twente is Rijssen Centrum het vierde grootste centrum na die van Enschede, Almelo en Hengelo. Binnen de regio kent Rijssen een uniek aanbod aan mode en luxe, veelal van lokale zelfstandige ondernemers. Rijssen staat binnen de regio bekend als aankoopplaats voor kleding van kwaliteit. Zowel de dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandel in Rijssen Centrum vervullen een stevige functie voor de eigen inwoners

maar kennen ook een regiofunctie. De aanverwante functies als horeca en dienstverlening vervullen deze regiofunctie in mindere mate.

- De winkelstructuur in Rijssen wordt gekenmerkt door een beperkt aanbod in ondersteunende centra en een focus op aanbod in het centrum.
- In het centrum valt meer dan de helft van het detailhandelsaanbod onder de branche Mode & Luxe. De hoofdwinkelas is de Haarstraat/Grotestraat. Niet dagelijkse trekkers zijn veelal gevestigd aan deze hoofdwinkelas, maar ook buiten de hoofdwinkelas is het nodige aanbod. Er zijn drie centrumsupermarkten, allen met een locatie aan de centrumrand. Horeca, cultuur, ambacht en diensten zijn verspreid over centrum. In het centrum van Rijssen geldt gratis parkeren, wat een belangrijke troef is.
- Detailhandel, horeca en aanverwante diensten en publieksfuncties concentreren zich in het zuidelijk deel van het centrum. In het noorden is de woonfunctie dominant en zijn er enkele meer grootschalige clusters van economische activiteit. De doorbloeding van het centrum van noord naar zuid is hierdoor zo goed als afwezig.
- De leegstand is in één jaar (2013-2014) gestegen van 6,4% naar 7,4% en ligt nu boven het landelijke gemiddelde.
- Het centrumaanbod heeft een erg sterk accent op mode en luxe, en dit is ook de sterkte van Rijssen Centrum. Echter, voor een centrumgebied van deze orde is het aanbod in mode en luxe wel wat overgedimensioneerd en ruimtelijk gezien te weinig geconcentreerd op de hoofdwinkelas Haarstraat/Grotestraat. De afgelopen twee jaar schuift het aanbod meer op naar de 'discount-sfeer' en zijn er verschillende 'pop-up'-achtige concepten geopend, die deels tijdelijk van aard zijn.
- Voor wat betreft Rijssen centrum geldt dat teruglopende bestedingen in de fysieke detailhandel, de weinige succesvolle nieuwkomers en de verdere toevoeging van winkelmeters in een toch al overgedimensioneerd centrumaanbod de ruimtelijk-economische structuur van het centrum hebben verzwakt.

Marktmogelijkheden en perspectief

- Op het gebied van detailhandel zijn er vrijwel geen uitbreidingsmogelijkheden in de niet-dagelijkse sector, ondanks de te verwachten groei van het aantal inwoners in het primaire verzorgingsgebied. Het huidige functioneren van het aanbod (ondergemiddeld) en de generieke ontwikkelingen (met onder druk staande bestedingen en een groeiend aandeel internetaankopen) staan een versterking van het winkelaanbod in de weg. Zelfs met een taakstellende groei van binding en toevloeiing aan het aanbod in Rijssen Centrum moet voor de toekomst eerder rekening gehouden worden met het (verder) inkrimpen van het winkelaanbod.
- Mogelijkheden voor versterking van het aanbod zijn er wel op het terrein van horeca, cultuur en ontspanning, waar Rijssen minder goed op scoort. Onder invloed van generieke ontwikkelingen, die wijzen op een steeds grotere branche- en sectorvervaging (tussen detailhandel en horeca bijvoorbeeld) is het belangrijk dat Rijssen op dit terrein een inhaalslag maakt. Temeer omdat middelgrote centra als die van Rijssen (centra die te kenschetsen zijn als te klein voor het tafellaken en te groot voor het servet) een extra inspanning zullen moeten doen. Een extra inspanning om zich aan de ene kant te onderscheiden van de grote centra, met een grote verscheidenheid aan allerhande publieksfuncties in een aantrekkelijke, vaak historische setting, en aan de andere kant van de functioneel ingerichte, gemakkelijk toegankelijke boodschappencentra.
- Het imago van het detailhandelsaanbod in Rijssen centrum sluit qua profiel niet naadloos aan op de doorsnee Rijssenaar. Het centrumaanbod is vooral gericht op de

consumenten die zich aangetrokken voelen tot de betere speciaalzaken en winkels in mode en luxe van topondernemers die kwaliteit, service en innovatie hoog in het vaandel hebben staan. Deze 'Luxe' uitstraling is wat Rijssen kenmerkt, uniek maakt en dit is ook waar het bovenlokaal publiek op af komt. Het imago van luxe, de kwaliteit en het ondernemerschap in Rijssen Centrum dient daarom in de toekomst te worden gewaarborgd, ook als het winkelbestand inkrimpt.

- Internet speelt een steeds belangrijkere rol voor de consument. Door afhaal- en servicepunten te koppelen aan bestaande winkelgebieden krijgen deze een impuls. De ervaring leert dat het gros van de consumenten die producten komt afhalen ook nog aankopen doet op locatie. Daarnaast moeten fysieke winkels ook online zichtbaar zijn om te kunnen overleven. In het centrum van Rijssen wordt hier door het HABI en de individuele ondernemers al flink op ingezet. Verdere integratie van typische 'cross channel'-functionaliteiten is echter noodzakelijk en wenselijk. Ook leent het centrum zich voor het huisvesten van nieuwe aanbodsvormen als pick-up-points, kluisjes en servicepunten. In plaats van dergelijke voorzieningen te laten landen op solitaire locaties buiten het centrum, bijvoorbeeld op kantoorlocaties of op bedrijventerreinen, is het voor de levendigheid en toekomstbestendigheid van het centrum wenselijk om deze functies bij voorkeur te huisvesten binnen het centrum.
- We zien dat steeds meer gemeenten prioriteit geven aan versterking van (het onderscheidend vermogen van) het centrum. Een florerend centrumgebied draagt bij aan het voorzieningenniveau, de leefbaarheid en het imago van de stad. De binnenstad wordt steeds vaker gezien als 'kloppend hart', en daarmee behelst het veel méér dan alleen winkelen. Het is wenselijk om ook andere type functies zo veel mogelijk in het centrum te accommoderen. Het gaat hier om voorzieningen die zorg dragen voor meer levendigheid, extra traffic en een langere verblijfsduur. Denk aan werken (onder andere kantoorunits en flexibele werkplekken), ambachten, zorg, kinderopvang, maatschappelijke dienstverlening en andere type bedrijvigheid (tenzij overlastgevend). Dit betekent als gemeente dat je terughoudend bent in wat je toestaat buiten het centrum (nee, tenzij) en vooruitstrevend en flexibel omgaat met wat je binnen het centrum huisvest (ja, mits).

Rijssen Centrum 2025: Visie, positionering en ruimtelijk functioneel wensbeeld

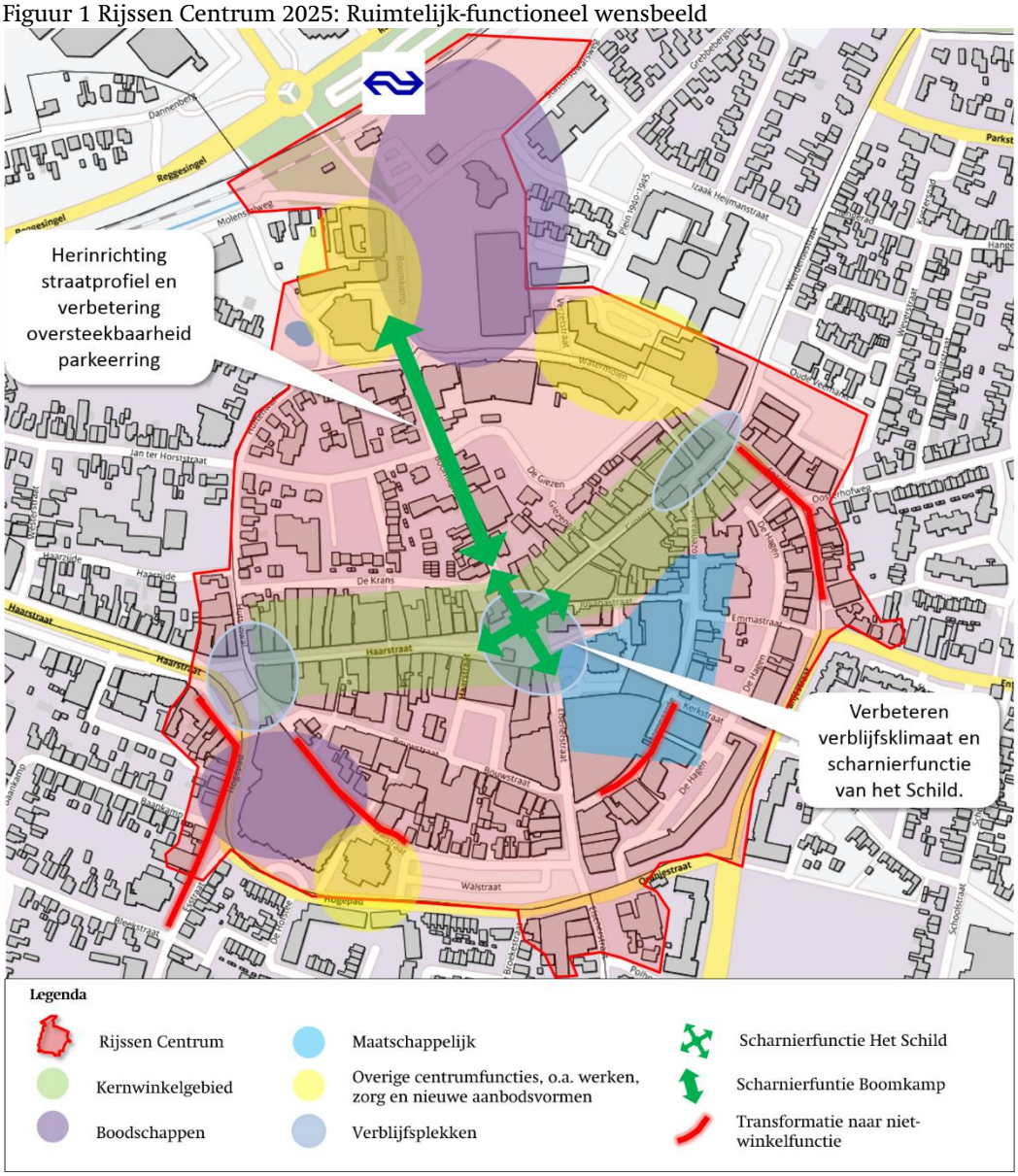
- Rijssen Centrum zal zich in zijn verzorgingsfunctie in de toekomst primair moeten richten op de combinatie van de inwoners uit Rijssen (circa 29.000 inwoners) en het secundaire verzorgingsgebied (circa 100.000 inwoners). De beide gebieden zijn goed voor het grootste deel van de bezoekers (en daarmee omzet) in Rijssen Centrum.
- **Rijssen is ook in de toekomst de primaire aankoopplaats voor eigen inwoners, en vervult ook een belangrijke functie voor inwoners uit de regio Twente die een dagje kwalitatief willen winkelen in een aantrekkelijke, maar ook laagdrempelige setting.** De inwoner van Rijssen is van nature trouw aan het eigen centrum. Hij hecht bij winkel- en horecabeleving vooral waarde aan eigentijdse producten met een scherpe prijs / kwaliteitverhouding en is geneigd om zijn inkopen te doen in een laagdrempelige retailomgeving bij vertrouwde, lokale winkeliers. Prijs is belangrijk, maar inwoners van Rijssen zijn vooral loyaal aan het lokale ondernemersbestand. Binnen de regio staat Rijssen bekend als aankoopplaats voor luxe en kleding van kwaliteit.

- **Rijssen Centrum kent naast het winkelaanbod ook een breed en aantrekkelijk palet aan dienstverlening, horeca en andere publieksfuncties.** Omdat de grenzen tussen winkelen, horecabezoek en vrijetijdsbesteding steeds meer zullen vervagen is het belangrijk dat Rijssen zich op dit gebied meer profileert. Temeer omdat de regioconsumenten meerdere keuzemogelijkheden hebben, en een bewuste keuze voor Rijssen Centrum zullen moeten maken. Deze regioconsument is van essentieel belang voor Rijssen Centrum: het profiel en imago van de winkels en de omvang van het winkelareaal is mede afgestemd op de regiobezoeker. Wanneer die regioconsument afhaakt zal versneld sprake zijn van uitval van aanbod in Rijssen. Het is daarom zaak het centrum verder gereed te maken voor de toekomst, en daarbij scherpe keuzes te maken in wat waar en in welke mate gefaciliteerd wordt. Voorop hierin staat dat het centrum de logische locatie is voor voorzieningen en initiatieven die een centrumfunctie vervullen: van winkels, horeca en andere (commerciële en maatschappelijke) publieksverzorgende voorzieningen. De ondersteunende centra en locaties dienen slechts een dagelijks verzorgende functie; opschaling en verbreding van het aanbod dient op deze locaties niet aan de orde te zijn.
- **Rijssen Centrum is een kloppend hart met een aantrekkelijke mix aan functies in een compact centrumgebied met verschillende, maar verbonden, deelgebieden.** Een florerend centrumgebied draagt bij aan het voorzieningenniveau, de leefbaarheid en het imago van de stad. Het centrum moet worden gezien als 'kloppend hart', en daarmee behelst een toekomstbestendig centrum ook veel meer dan alleen winkelen. Hierbij dienen de recreatieve functies (niet-dagelijkse detailhandel in de recreatieve branches en alles wat daar omheen hangt) in een relatief klein, maar aantrekkelijk ingericht centrumgebied te worden geconcentreerd, ondersteund door dagelijks en doelgericht niet-dagelijks aanbod in de flanken van dat centrumgebied. Dit laatstgenoemde aanbod zal laagdrempelig georganiseerd moeten worden: goed toegankelijk voor alle vormen van vervoer (waaronder de auto), met een moderne, concurrerende maatvoering, en met excellent parkeren (gratis, waar mogelijk op maaiveld). De opgave is vervolgens om die beide werelden met elkaar te verbinden: in functionele zin (versterken relaties), qua inrichting van het openbaar gebied en in termen van marketing en communicatie. Naast klassieke (commerciële) publieke centrumfuncties als detailhandel en horeca is het wenselijk om ook andere type functies zo veel mogelijk in het centrum te accommoderen. Het gaat hier om voorzieningen die zorg dragen voor meer levendigheid, extra traffic en een langere verblijfsduur. Denk aan werken, ambachten, zorg, kinderopvang, maatschappelijke dienstverlening en andere type bedrijvigheid (tenzij overlastgevend). Ook leent het centrum zich voor het huisvesten van nieuwe aanbodsvormen als pick-uppoints, kluisjes en servicepunten.
- **Rijssen Centrum is een plek waar van alles valt te beleven.** Rijssen kent met de HABI en de winkeliersvereniging Hoge Wal reeds een actieve ondernemersvereniging en er worden veel succesvolle activiteiten georganiseerd. Het is belangrijk dat deze activiteiten en evenementen ook in de toekomst plaats zullen (blijven) vinden.
- **De online en offline marketing en communicatie van het centrum zijn geïntegreerd en zijn in staat de verschillende deelgebieden van het centrum te verbinden**. De centrumondernemers in Rijssen zijn al een eind op weg in het online winkelen, Communicatie en marketing is duidelijk aanwezig in de digitale sfeer, maar minder zichtbaar in fysieke zin, in het centrum zelf. De integratie van online en offline winkelen dient in Rijssen Centrum nog zijn beslag te krijgen.

In ruimtelijk-functionele zin ligt het accent op:

- **'Lokale helden'** met een goede reputatie in combinatie met (in mindere mate) ook **(formule)winkels** die een lager prijssegment bedienen.
- Met in de hoofdwinkelas het accent op **mode & luxe** artikelen (kleding, schoeisel, warenhuis, opticien, **food** (supermarkten en een compleet pakket aan versspeciaalzaken) aan de twee flanken van het centrum, **frequent benodigd** aanbod (drogist/parfumerie, huishoudelijk, bloemist, cadeau-artikelen, boeken etc.) in het tussengebied en **horeca en diensten** verspreid door het centrum, met enige concentratie rond de drie verblijfsplekken (de twee koppen van de hoofdwinkelas en Het Schild).
- Rond het gemeentehuis een cluster van **maatschappelijke functies**. In fysiek-ruimtelijke zin dient dit toekomstige deelmilieu beter met de andere deelmilieus te worden verbonden.
- Ruimte voor **rustpunten,** plekken waar de gelegenheid is om te pauzeren, soms in de vorm van horeca (ook in bestaande winkels) of kiosk, soms in de vorm van meer serene plekken die als rustpunt kunnen fungeren (groen, zitjes).
- De **transformatie** van de Enterstraat en andere delen van het centrum die niet tot het kernwinkelgebied behoren, maar waar wel winkels zijn gesitueerd, naar andere functies, niet zijnde detailhandel.
- Versterking van de functie van **Het Schild als scharnier tussen verschillende deelgebieden** (vergroten verblijfswaarde), door herinrichting, opwaardering gevels en functieverandering plinten. Scharnierfunctie van Het Schild als verbindend element naar de Boomkamp gaat gepaard met betere aansluiting op noordelijk deel van de Boomkamp. Dit verbetert de doorbloeding van het centrum van noord naar zuid. Voor deze noordelijke verbinding ligt opgave bij herinrichting en herprofilering van het straatprofiel en bij de verbetering oversteekbaarheid van de parkeerring.

Figuur 1 Rijssen Centrum 2025: Ruimtelijk-functioneel wensbeeld



Bron: PDOK achtergrondkaart; bewerking Bureau Stedelijke Planning

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de positie van Rijssen Centrum beoordeeld aan de hand van de vraag en aanbodverhoudingen en het functioneren van het aanbod. In hoofdstuk 3 zijn de marktmogelijkheden beoordeeld, aan de hand van onder meer een referentieanalyse en een distributieve berekening. In hoofdstuk 4 staat het perspectief van het centrum centraal, op basis van onder meer de invloed van ontwikkelingen (generieke en lokaal) en een SWOT-analyse. Hoofdstuk 5 formuleert de visie en positionering van Rijssen Centrum en gaat in op het ruimtelijk-functioneel wensbeeld bij het vormgeven van de ruimtelijk-economische visie.

2 Positie Rijssen Centrum

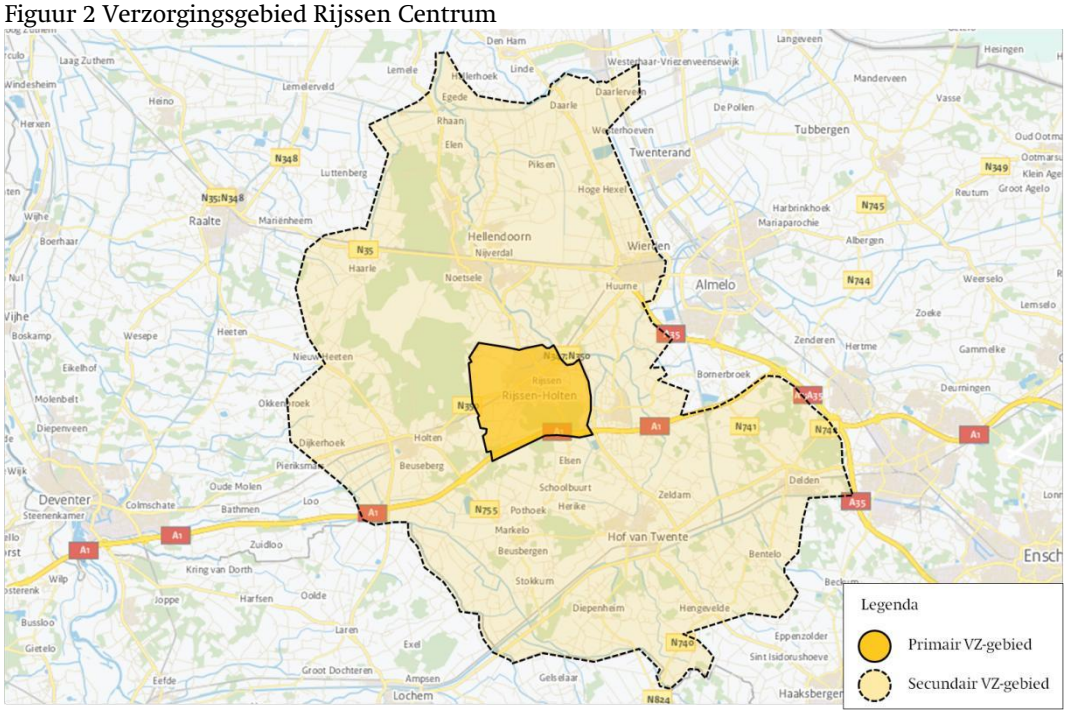
Hoe verhoudt het kernwinkelgebied van Rijssen zich tot nabijgelegen concurrerende winkelgebieden? In dit hoofdstuk komt achtereenvolgens het draagvlak (2.1) en het regionale en lokale krachtenveld (2.2) aan bod. Daarna wordt stilgestaan bij de positie van Rijssen Centrum hierbinnen (2.3). Er wordt afgesloten met een conclusie (2.4).

2.1 Draagvlak

Rijssen ligt in de regio Twente en is onderdeel van de gemeente Rijssen-Holten (totaal 37.843 inwoners) waarbinnen het met 28.768 inwoners de grootste woonkern is. Naast Rijssen maakt ook de westelijk gelegen kern Holten onderdeel uit van gemeente. Inwoners van Rijssen staan bekend als ondernemend en Rijssen is de geboortegrond van vele bouwbedrijven (o.a. Volker-Wessels). Net als in veel andere plaatsen in Twente kende Rijssen in het verleden een florerende textielindustrie.

Zowel de dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandel en aanverwante functies in Rijssen vervullen een stevige functie voor de eigen inwoners maar kennen ook een regiofunctie. Dit beeld wordt bevestigd door de uitkomsten van het Koopstromenonderzoek (KSO) Oost-Nederland uit 2010. Het verzorgingsgebied van Rijssen Centrum bestaat uit een primair verzorgingsgebied (de kern Rijssen) en een secundair verzorgingsgebied (de kern Holten en de gemeenten Wierden, Hellendoorn en Hof van Twente). Ook van buiten de regio is er toevloeiing naar Rijssen Centrum, vanuit onder andere Almelo en Deventer. Dit geldt vooral voor het niet-dagelijkse detailhandelsaanbod.

Figuur 2 Verzorgingsgebied Rijssen Centrum



Bron: PDOK achtergrondkaart; bewerking Bureau Stedelijke Planning

Kenmerken bevolking

- In het primaire verzorgingsgebied wonen veel **gezinnen met (jonge) kinderen**. Het aandeel 45-65 jarigen ligt met 23% lager dan het Nederlandse gemiddelde van 28%. Ook het aandeel 65+ jaar is lager dan het landelijke gemiddelde. De bevolking is weinig vergrijsd. Inwoners van Rijssen zijn relatief **weinig koopkrachtig**: het gemiddeld inkomen per persoon ligt 19% onder het gemiddeld landelijk inkomen.
- Het secundaire verzorgingsgebied is juist wel vergrijsd. Het aandeel 65-plussers is 20% tegenover 16% in Nederland. De inwoners in het secundaire gebied zijn een stuk koopkrachtiger dan in het primaire verzorgingsgebied (al ligt het gemiddeld inkomen wel nog steeds onder het Nederlandse gemiddelde).

Tabel 1 Demografische kenmerken verzorgingsgebied

Gebied	Inwoners.	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	Gem. huish. grootte	% niet westerse allocht.	Gem. inkomen p.p.
Primair (Rijssen)	28.768	23	14	25	23	14	2,9	5	€ 17.600
Secundair	103.725	18	11	22	29	20	2,5	2	€ 20.300
Gem. Rijssen-Holten	*37.843*	*21*	*13*	*25*	*24*	*17*	*2,7*	*4*	*€ 18.500*
Nederland		**17**	**12**	**26**	**28**	**16**	**2,2**	**12**	**€ 21.700**

Bron: Gemeente Rijssen, CBS Statline, 2014: inkomensgegevens betreffen 2012

- Rijssen kent een sterke protestantse gemeenschap met een overwegend behoudende geloofsovertuiging. Rijssen staat echter óók bekend om **innovatief ondernemerschap,** waaronder de vele bouwbedrijven maar ook de lokale middenstand die op innovatieve wijze de nieuwe aanbodsvormen zoals internetwinkelen omarmt.
- De Rijssense economie en werkgelegenheid is sterk gericht op de **bouwsector**. Deze sector is erg gevoelig voor de conjunctuur en de beperkte sectorale diversiteit maakt de Rijssense lokale economie **kwetsbaar**. Verbreding van het palet aan economische activiteiten zal bijdrage aan een meer toekomstbestendige lokale economie.

Ontwikkeling draagvlak

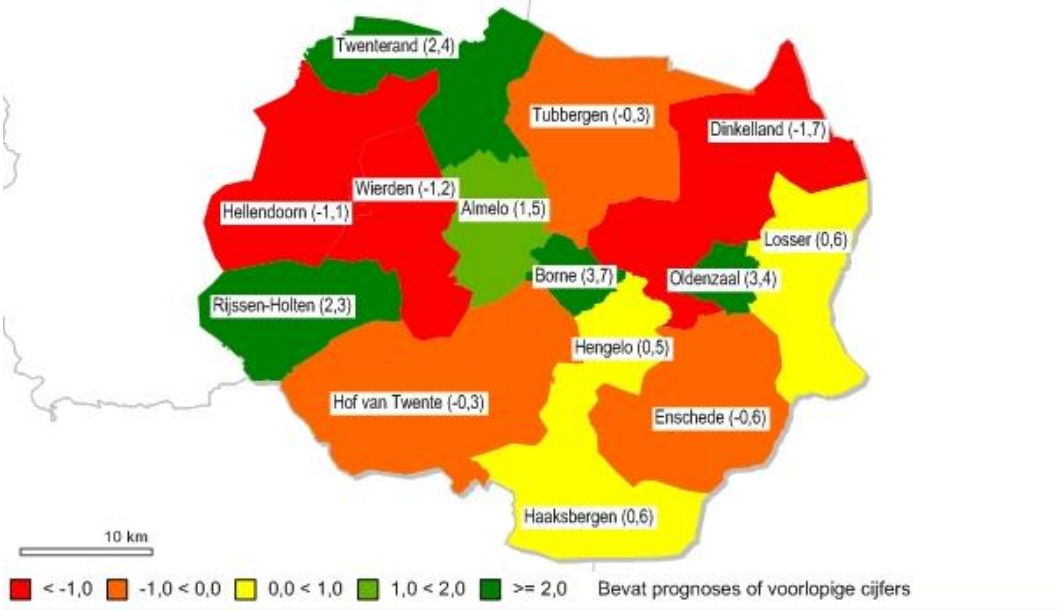
De gemeentelijke bevolkingsprognose gaat uit van een stijging tot 30.000 inwoners in 2020 in de woonkern Rijssen. Dit is een groei van 4,8%. Primos voorspellingen zijn voorzichtiger en gaan uit van een groei van 2,3% De bevolking in de gemeenten in het secundaire verzorgingsgebied nemen echter af. Voor Hellendoorn wordt een krimp van -1% verwacht in 2020 en -1,5% in 2030. Voor Wierden wordt voor 2020 een krimp van -1,2% verwacht en voor 2030 -1%. Voor het Hof van Twente wordt voor 2020 een krimp verwacht van 0,3% en voor 2030 een krimp van -3,5%.

Woningbouwplannen

In de gemeente Rijssen-Holten staan twee woningbouwprogramma's op de agenda:

- **De Kol** in het noordoosten van Holten. In 2014 is gestart met de bouw. De woningen worden gefaseerd ontwikkeld. In totaal gaan de woningbouwplannen uit van de byouw van 200 woningen. Een deel van de plannen zijn zacht.
- **Het Opbroek** in het oosten van Rijssen. In totaal is hier ruimte voor 400 woningen. De realisatie van het totale woningbouwprogramma is nog ongewis maar voor de bouw van circa 200 geldt een harde planstatus. Het Opbroek is waarschijnlijk de laatste grote uitbreiding van Rijssen.

Figuur 3 Procentuele bevolkingsgroei 2020 ten opzichte van 2012



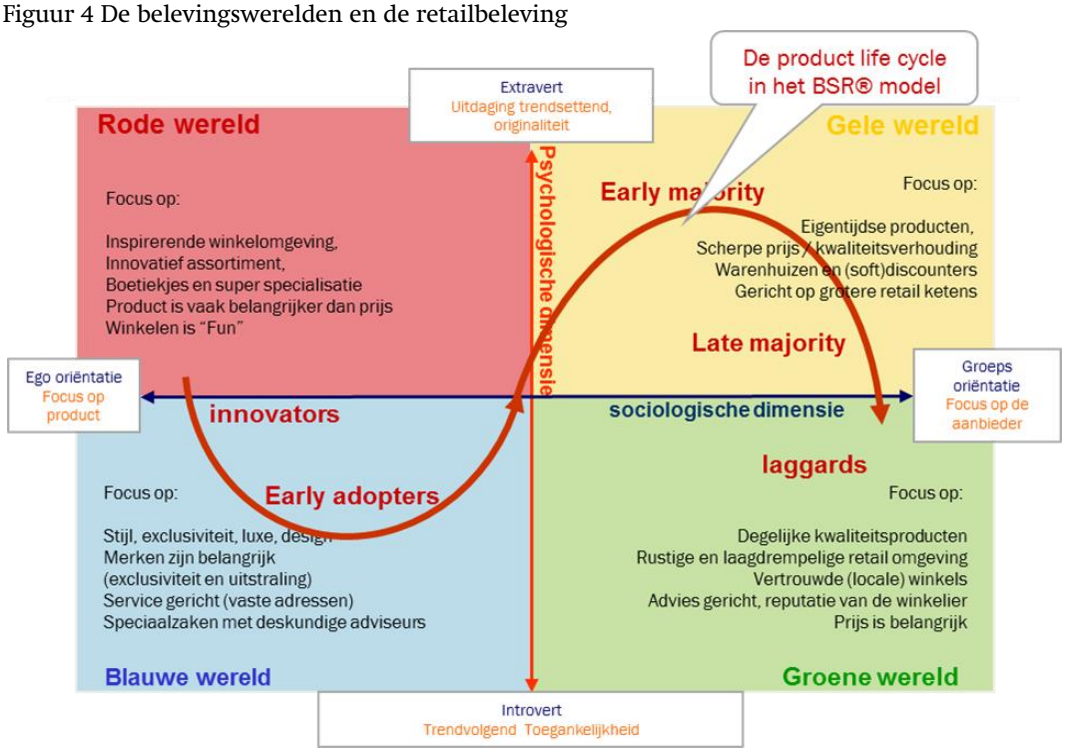
Bron: Primos prognose – ABF Research

Leefstijlprofielen verzorgingsgebied Rijssen Centrum

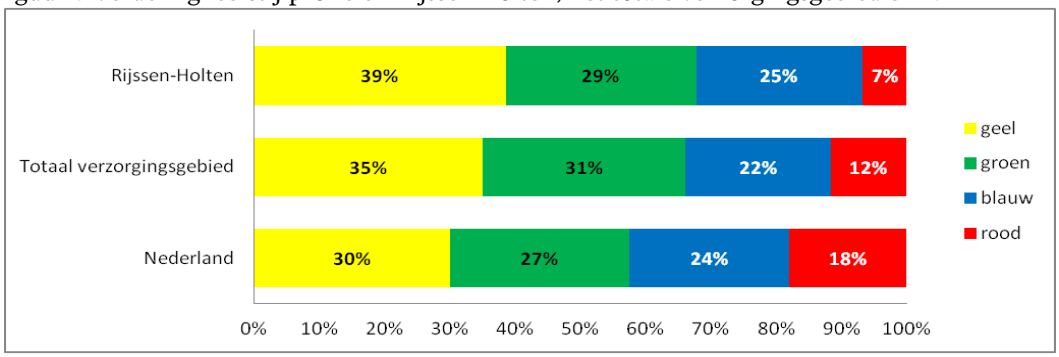
Steeds vaker zien we dat socio-demografische achtergronden, zoals leeftijd, opleiding en inkomen, onvoldoende verklarend zijn voor consumentengedrag. Keuzes van consumenten worden meer en meer bepaald door lifestyle en emoties, waarden en normen. Het BSR®-model is een model waarin met deze sociologische factoren rekening wordt gehouden. Door middel van twee dimensies wordt onderscheid aangebracht tussen individuen op basis van hun belevingswereld. Het model kent vier belevingswerelden waaraan vier kleuren zijn gekoppeld. In figuur 3 zijn de vier levensstijlen gekoppeld aan de retailbeleving van de consumenten uit de desbetreffende leefwereld (zie bijlage 1 voor een uitgebreide uitleg en voorbeelden).

- Uit de analyse van leefstijlprofielen blijkt dat de gele leefstijl zowel in Rijssen-Holten als in de omliggende gemeenten duidelijk oververtegenwoordigd is ten opzichte van het landelijke gemiddelde. Deze consumenten hechten bij winkel- en horecabeleving vooral waarde aan **eigentijdse producten**. De focus ligt op de **aanbieder**, niet zozeer op het product, waarbij men vooral gericht is op grote **retailketens** en warenhuizen die een **scherpe prijs / kwaliteitverhouding** bieden.
- Ook de groene levensstijl is licht oververtegenwoordigd ten opzichte van het landelijke gemiddelde. Groene consumenten zijn eerder geneigd om hun inkopen te doen in een **laagdrempelige retailomgeving** bij **vertrouwde, lokale winkeliers**. **Prijs** is erg belangrijk voor de groene consument.
- De rode leefstijl treffen we relatief weinig aan in Rijssen en omgeving. Deze consumenten kiezen liever voor een meer grootstedelijk woonmilieu. Inwoners met een blauw leefstijlprofiel zijn vooral te vinden in de woonwijken aan de rand van de kern Rijssen en in de meer landelijke omgeving.

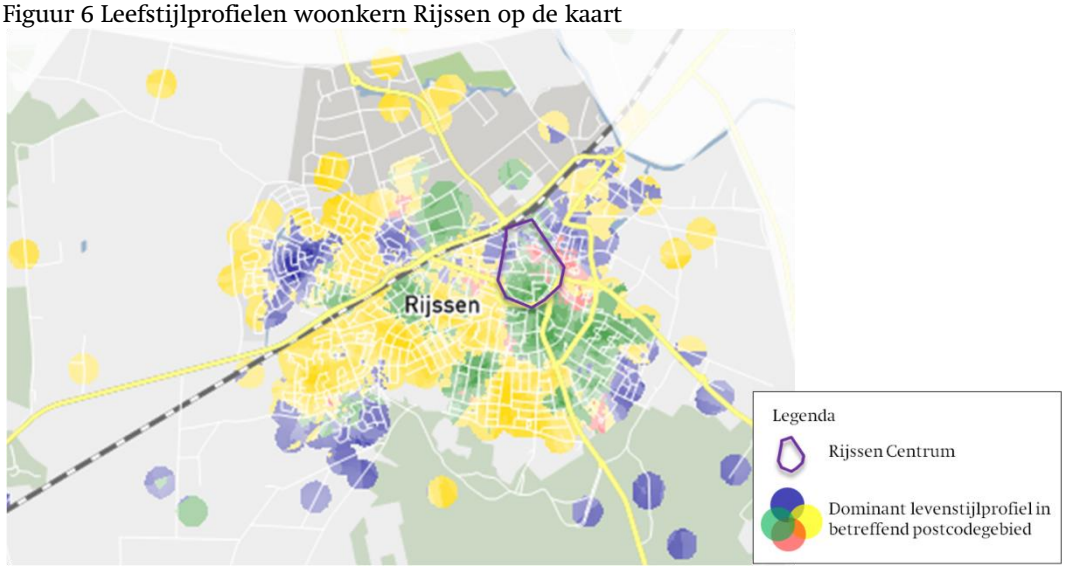
Figuur 4 De belevingswerelden en de retailbeleving



Figuur 5 Verdeling leefstijlprofielen Rijssen Holten, het totale verzorgingsgebied en NL



Figuur 6 Leefstijlprofielen woonkern Rijssen op de kaart



Bron: SmartAgent

2.2 Regionaal en lokaal krachtenveld

Zowel de dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandel en de aanverwante functies als horeca en dienstverlening in Rijssen vervullen een **stevige functie voor de eigen inwoners** maar kennen ook een **regiofunctie**. Dit beeld wordt bevestigd door de uitkomsten van het Koopstromenonderzoek (KSO) Oost-Nederland uit 2010:

- In Rijssen is sprake van een koopkrachtbinding in de dagelijkse sector van 90%. Dit betekent dat van elke euro die de inwoners van Rijssen uitgeven aan dagelijkse boodschappen, 90 cent in de kassa's van winkels in Rijssen terecht komt. Daarnaast is 20% van de dagelijkse detailhandelsomzet in Rijssen afkomstig uit de kern Holten en uit de omliggende gemeenten Wierden, Hellendoorn en Hof van Twente.
- Voor de niet-dagelijkse sector geldt dat 65% van de bestedingen van de inwoners van Rijssen terecht komen in de kassa's van de niet-dagelijkse aanbieders in Rijssen. Daarnaast kent Rijssen in de niet-dagelijkse sector een behoorlijke koopkrachttoevloeiing van 47%, vooral afkomstig de regiogemeenten.[1]

Regionaal krachtenveld

- Binnen Twente is Rijssen Centrum het vierde grootste centrum na die van Enschede, Almelo en Hengelo. Rijssen ligt op 15 autominuten van het centrum Almelo. Almelo kent, als kleinste van de drie grote steden in Twente, echter een weinig concurrerend centrumaanbod. De andere centra van hogere orde, Hengelo en Enschede kennen wel een bovenlokaal verzorgingsgebied met een aantrekkelijk centrumaanbod, maar deze liggen op meer dan 20 autominuten van Rijssen en hebben dan ook minder grote aantrekkingskracht voor consumenten uit Rijssen en omgeving. De afvloeiing voor Rijssen in de niet-dagelijkse sector komt voor het grootste deel in Almelo en Hengelo terecht (allebei tussen de vijf en tien procent). Deventer, dat geen onderdeel uitmaakt van de regio Twente, maar wel een van de belangrijke aankoopplaatsen is in Overijssel ligt op een half uur rijden van Rijssen. Voor recreatief winkelen zijn de centra van Deventer en Apeldoorn een aantrekkelijk alternatief voor inwoners uit de regio (beide goed voor een aandeel van tussen de twee en vijf procent van de niet-dagelijkse bestedingen van de inwoners van Rijssen).
- Binnen de regio kent Rijssen een **uniek aanbod aan mode en luxe**, veelal van '**lokale helden**'. Rijssen staat binnen de regio dan ook bekend als aankoopplaats voor kleding van kwaliteit. De centra van kleinere orde rondom Rijssen, zoals *Wierden* en *Goor* hebben een weinig concurrerend aanbod. Het nabijgelegen *Enter* kent met lokale held 'Roetgerink Mode' (met uitgebreide webshop) wel een aanbieder met een (boven)regionaal verzorgingsgebied. Deze plaatsen van kleinere orde hebben de afgelopen jaren vaak behoorlijke stappen gemaakt in hun functionele winkelaanbod gericht op snelheid en gemak. **Middelgrote winkelgebieden**, zoals Rijssen, kunnen daarbij het gevaar lopen dat ze niet voldoende volume hebben om te concurreren met het funshoppen in de echt grote winkelgebieden, als bijvoorbeeld Enschede of Deventer, terwijl de meer functionele aankopen dicht bij huis of online worden gedaan. Omvang en functie van een centrumgebied zijn bepalend voor het succes.

[1] Meer recent onderzoek naar de koopstromen in de gemeente Rijssen-Holten op basis van pintransacties van de Rabobank (mei 2013) bekrachtigt de stevige functie van de detailhandel voor de eigen inwoners en voor de inwoners van regiogemeenten als Wierden, Hof Van Twente en Hellendoorn.

Figuur 7 Regionale winkelstructuur

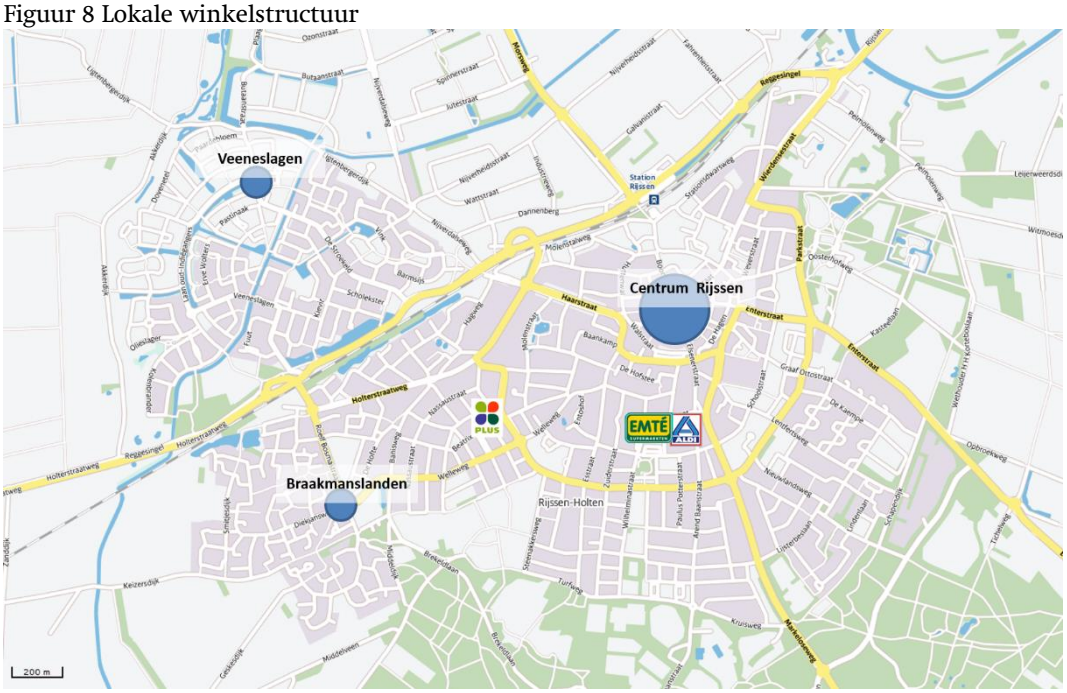
Bron: PDOK; bewerking Bureau Stedelijke Planning

Lokaal krachtenveld

Binnen de gemeente Rijssen-Holten geldt dat Holten de toeristische trekpleister is, met Nationaal Park Sallandse Heuvelrug als achtertuin. Rijssen presenteert zich als de **winkelstad van de regio**. Rijssen telt in totaal circa 200 winkels met een totaal winkelvloeroppervlakte van circa 75.700 m². De winkelstructuur in Rijssen wordt gekenmerkt door een beperkt aanbod in ondersteunende centra en een focus op aanbod in het centrum. Daarnaast zijn er relatief veel solitair gevestigde winkels, die geen onderdeel uitmaken van een ondersteunend winkelgebied.

- Het totale winkelvloeroppervlak in het **centrum van Rijssen** bedraagt 34.250 m² wvo. De helft van het winkelvloeroppervlak wordt gebruikt door winkels in Mode & Luxe. Het centrum van Rijssen kan worden getypeerd als een klein hoofdwinkelgebied.
- Winkelcentrum **Bosmastraat** in de wijk Braakmanslanden vervult een functie voor de dagelijkse boodschappen. Plus had hier een supermarkt van 694 m² wvo maar deze is in september 2014 verplaatst naar de locatie op de Beatrixlaan.
- Winkelcentrum **Veeneslagen** vervult een functie voor de dagelijkse boodschappen. Hier heeft Emté een supermarktvestiging van 900 m². Daarnaast is er een slijter van Emté en een minisuper gevestigd.
- Binnen de **bebouwende kom** van Rijssen zijn er nog een twintigtal winkels solitair gevestigd. Het betreft onder andere drie supermarkten (Aldi, Emté en Plus) en 13 winkels in de branchegroep In & Om Huis.
- Op het **bedrijventerrein** ten noorden van Rijssen zijn 35 winkels gevestigd, voornamelijk in de groep In & Om Huis. In totaal gebruiken zij circa 29.000 m² wvo. Hierbinnen valt onder andere de artikelgroep 'Woninginrichting', die een toevloeiing heeft van 46%. Ook voor de branchegroep In & Om Huis heeft Rijssen een belangrijke regiofunctie.

Figuur 8 Lokale winkelstructuur



Bron: PDOK; bewerking Bureau Stedelijke Planning

2.3 Rijssen Centrum

Het centrum van Rijssen telt 139 winkels met een totaal winkelvloeroppervlakte (wvo) van circa 34.250 m². Meer dan de helft van het aanbod (51%) valt onder de branche Mode & Luxe en ook de branche In & Om Huis is in termen van winkelvloeroppervlakte goed vertegenwoordigd in het centrum (23% van het wvo in het centrum)[2]. De dagelijkse sector is goed voor circa 6.250 m² wvo en neemt daarmee 18% van het totale detailhandelsaanbod in het centrum voor haar rekening. Binnensteden worden over het algemeen gedomineerd door winkelketens. Dit geldt echter niet voor Rijssen centrum met een **groot aandeel zelfstandige ondernemers** en relatief beperkt filiaalaanbod.

Tabel 2 Detailhandelsaanbod centrum Rijssen naar hoofdbranche

	aantal verkooppunten	totaal m² wvo	% verkooppunten	% wvo
Dagelijks	30	6.245	22%	18%
Mode & Luxe	72	17.491	52%	51%
Vrije Tijd	10	2.277	7%	7%
In/Om Huis	23	7.778	17%	23%
Detailhandel Overig	4	464	3%	1%
Totaal	**139**	**34.255**		

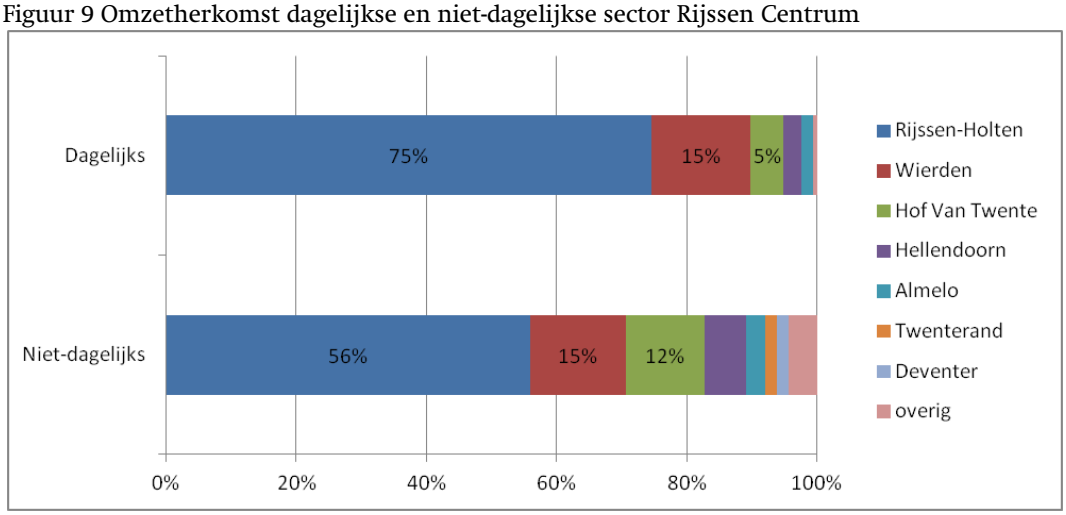
Bron: aangeleverd doorgemeente Rijssen-Holten op basis van Locatus Verkooppuntenverkenner peildatum september 2014

[2] Mede door de het grote oppervlakte van Wessels Wonen aan de Bouwstraat 29 (4.116 m³ wvo).

Rijssen Centrum kent een belangrijke functie voor zowel de niet-dagelijkse detailhandel (**recreatief winkelen**) als het doen van de **dagelijkse boodschappen**.

- Wat betreft niet-dagelijkse aankopen vervult Rijssen Centrum een belangrijke rol voor inwoners uit de regio. Circa 44% van de omzet in Rijssen Centrum is afkomstig van buiten de gemeente Rijssen-Holten.
- Ook voor de dagelijkse boodschappen vervult het centrum een rol voor zowel inwoners van Rijssen als inwoners in de regio.

Figuur 9 Omzetherkomst dagelijkse en niet-dagelijkse sector Rijssen Centrum



Bron: I&O Research

Naast detailhandel zijn er ook andere **economische (publieks)functies** gevestigd.

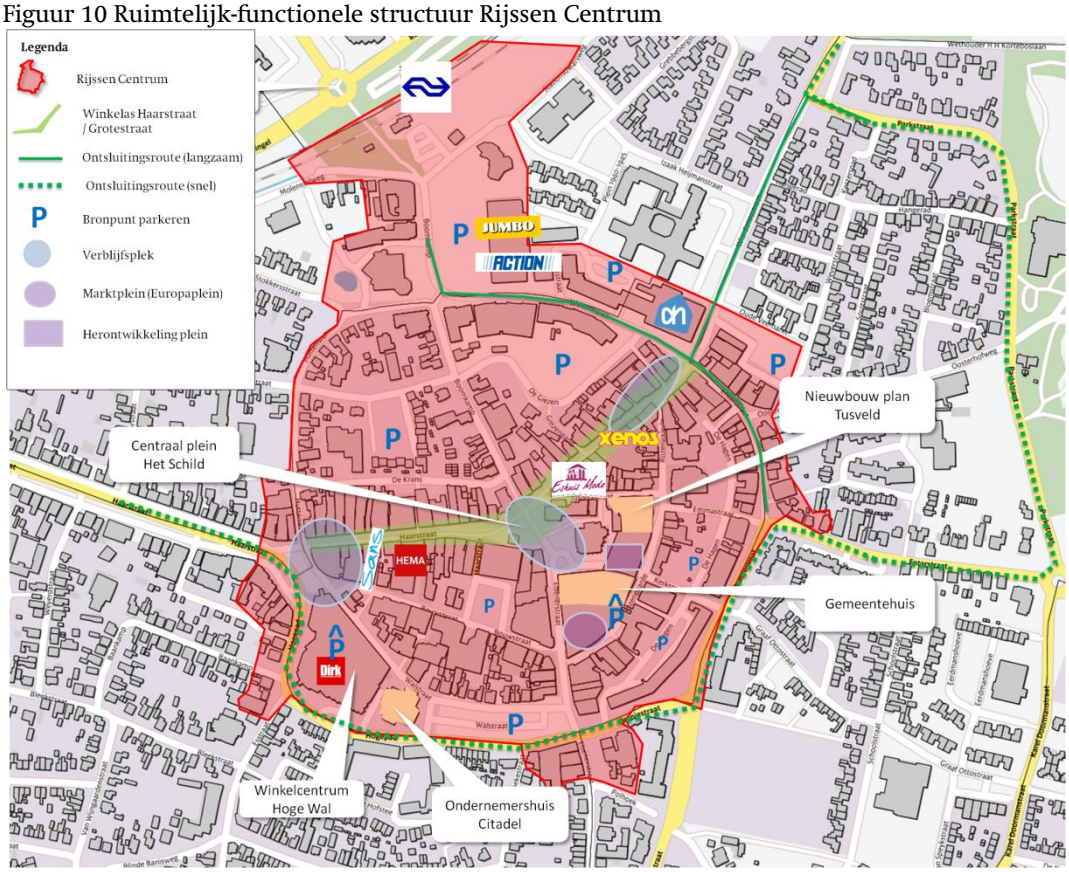
- Rijssen Centrum telt 24 horecagelegenheden, waarvan ongeveer de helft tot de branches Restaurant / Café-Restaurant behoren. Er zijn tevens vijf Cafés gevestigd verspreid over het centrum. Binnen de branchegroep Leisure is er nog een bibliotheek (cultuur) en een fitnesscentrum (ontspanning) te vinden.
- Het centrum telt in totaal 44 aanbieders in de branchegroep Diensten. Ambachten (waarvan twaalf kappers) en particuliere dienstverlening (waarvan zes makelaars en vijf uitzendbureaus) zijn goed vertegenwoordigd in Rijssen Centrum. Er zijn acht financiële dienstverleners met een vestiging in het centrum van Rijssen.
- Kantoorfuncties en dienstverlening zijn te vinden aan de randen van het centrum. Aan de noordzijde, op de Watermolen en rond het station zijn enkele kantoren gevestigd. Het zuidelijk gelegen Citadel is een flexibele kantoorlocatie en biedt een springplank voor startende Rijssense ondernemers en voor ZPP-ers.

Tabel 3 Aanbod leisure Rijssen Centrum naar branche

Branchegroep	Hoofdbranche	Aantal verkooppunten
Leisure	Horeca	24
	Cultuur	1
	Ontspanning	1
Diensten	Ambacht	18
	Financiële Instelling	8
	Particuliere Dienstverlening	18
Eindtotaal		**70**

Bron: aangeleverd doorgemeente Rijssen-Holten op basis van Locatus Verkooppuntenverkenner peildatum september 2014

Figuur 10 Ruimtelijk-functionele structuur Rijssen Centrum



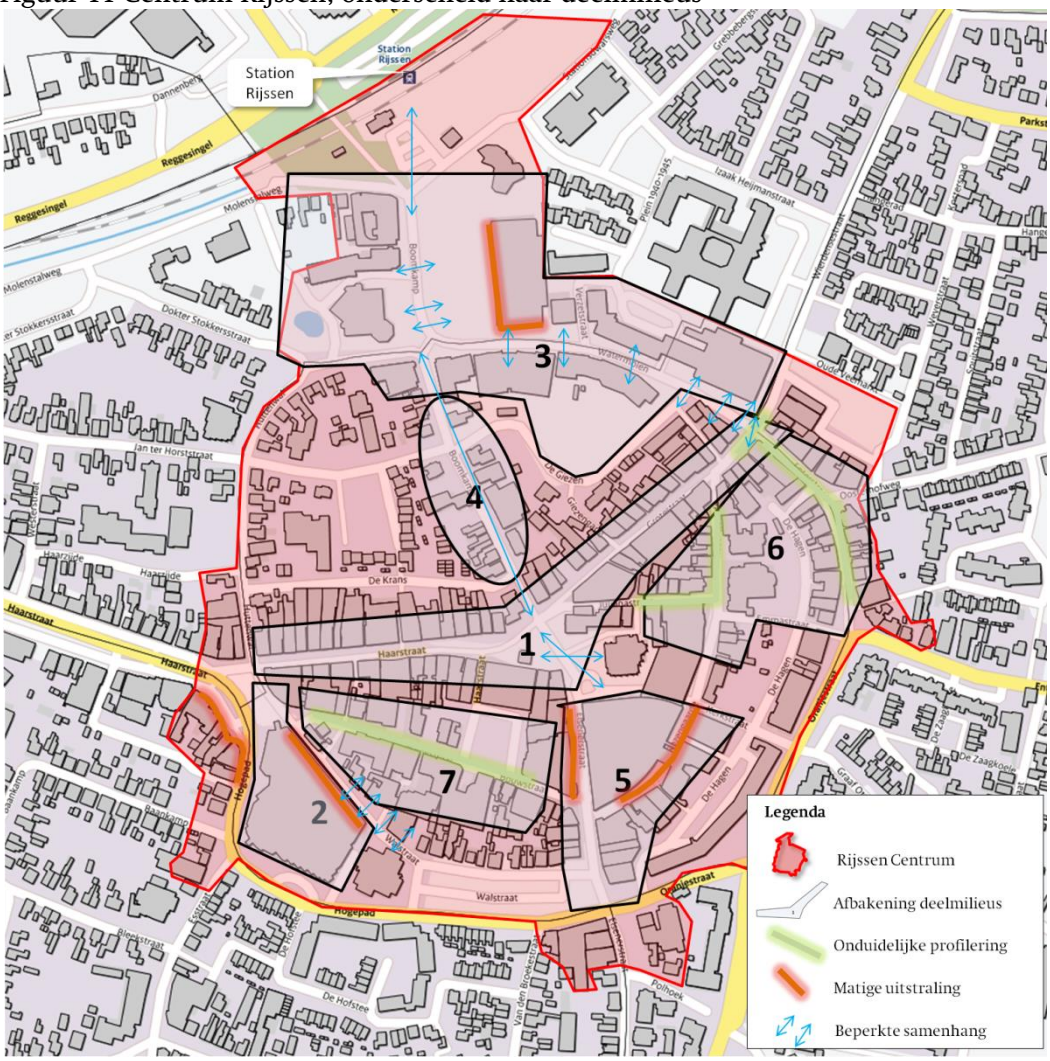
Bron: PDOK achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning

- De hoofdwinkelas Haarstraat/Grotestraat loopt van west naar oost door het centrum van Rijssen.
- Trekkers in de niet-dagelijkse sfeer als de Hema en grotere kledingwinkels van lokale ondernemers als Sans Mode en Eshuis Mode zitten aan de hoofdwinkelas. Xenos heeft onlangs een winkel van 435 m² wvo geopend op de Grotestraat. Action is ligt op enige afstand van de hoofdwinkelas, in het noorden.
- Er zijn drie supermarkten, allen met een locatie aan de centrumrand. Albert Heijn (942 m² wvo) en Jumbo (1.145 m² wvo) liggrm aan de noordkant; Jumbo in een solitair, functioneel pand met Van Haren en Action, met een eigen gratis parkeerterrein voor de deur. Albert Heijn zit op de Watermolen, aan de noordelijke entree van de Grotestraat. Tot slot is er een Dirk van de Broek (1.600 m² wvo) is gevestigd in het overdekte winkelcentrum De Hoge Wal.
- Horeca, cultuur, ambacht en diensten zijn verspreid over het centrum. Enige concentratie van horeca doet zich voor op het Schild, de oostelijke kop van de Grotestraat en de westelijke kop van de Haarstraat. Dit zijn tevens de belangrijkste verblijfplekken in het centrum.
- De hoofdontsluitingsroute leidt autoverkeer langs de zuidkant van het centrum. Doorgaand autoverkeer via de noordelijke Enterstraat en Watermolen wordt ontmoedigd, maar deze route wordt in de praktijk toch veel gebruikt.
- Het noordelijk gelegen station is matig verbonden met de hoofdwinkelas.
- In het centrum van Rijssen kun je gratis pakeren. Op de meeste plekken is een blauwe zone ingesteld. Centrumbezoekers maken meer gebruik van de zuidelijke parkeerterreinen (vooral Walstraat), dan van de noordelijke.

Deelmilieus Rijssen Centrum

Op basis van functionele, fysiekruimtelijke en relationele kenmerken is het centrum ingedeeld in zeven deelmilieus. In onderstaande afbeelding zijn de deelmilieus afgebeeld, inclusief de plinten met een onaantrekkelijke uitstraling en de straten met een onduidelijke profilering of beperkte samenhang.

Figuur 11 Centrum Rijssen, onderscheid naar deelmilieus



Bron: PDOK achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning

1: Haarstraat/Grotestraat

Deze as van west naar oost, fungeert als de hoofdwinkelas en kernwinkelgebied van Rijssen, met Het Schild als centraal plein. Het Schild kent geen uniform karakter door de weinig eenduidige vorm en verscheidene losstaande ruimtelijke elementen. De Grotestraat was oorspronkelijk de hoofdwinkelstraat. Met de komst van winkelcentrum Hoge Wal begin jaren ‘80 verschoof het zwaartepunt naar de Haarstraat. Hier liggen nog steeds belangrijke trekkers als Hema, Blokker en Sans Mode gevestigd. De Grotestraat is met de ontwikkeling van nieuwbouw (o.a. komst Xenos), het markante pand van Eshuis Mode op de westelijke kop en de verbouwing van de historische stadsboerderij tot hoogwaardig restaurant, weer op de kaart gezet. Aan de oostkant, richting Enterstraat en Albert Heijn, staan enkele winkels leeg (ook in de nieuwbouwplint van Xenos) en neemt de kracht van de Grotestraat af.

2: Hoge Wal
Het overdekte winkelcentrum Hoge Wal is in 1982 gebouwd en in 2001 gerenoveerd. De Hoge Wal telt 14 winkels met een totaal wvo van 3.517 m², waaronder supermarkt Dirk van den Broek. Er is gratis parkeren in de parkeerkelder met opgang via roltrap naar de winkels. De openbare bibliotheek op de 1e verdieping gaat binnenkort verhuizen naar nieuwbouwontwikkeling Plan Tusveld, waardoor de verdieping leeg komt te staan. Op dit moment kent de Hogewal twee leegstaande units, Waarvan een tijdelijk gevuld. De Hoge Wal heeft een introvert karakter. Dat is vooral te zien in de Walstraat, waar je tegen de achterkant van de winkels in Hoge Wal aankijkt. De Walstraat verbindt een van de belangrijkste zuidelijke bronpunten van parkeren met de westelijke kop hoofdwinkelas. Deze belangrijke verbinding is op dit moment weinig aantrekkelijk en verdient aandacht.

3: Noordelijk deel Boomkamp en Watermolen
Dit deelgebied is weinig samenhangend door de grootschalige kantoorunits westelijk van de Boomkamp (o.a. de Rabobank), het grote parkeerterrein van Jumbo/Action/Schoenenreus, het brede straatprofiel en de verschillende functies (detailhandel, kantoor, zorg en wonen) aan de Watermolen. Achter het woon/zorgcomplex De Giezen zijn zestig parkeerplaatsen. Hier geldt gratis langparkeren.

4: Zuidelijk deel Boomkamp
Hoewel het zuidelijk deel van de Boomkamp het verbindende element is tussen de hoofdwinkelas en Station Rijssen en het cluster Jumbo/Action/Schoenenreus, kent dit deelgebied vooral een woonfunctie. Bakkerij Voortman en een tandartspraktijk zijn hier een uitzondering op. Het straatprofiel is aangepast op de woonfunctie en er is vanaf het noordelijk deel van de Boomkamp geen enkele relatie met de centrumfuncties op Het Schild en de hoofdwinkelas.

5: Elsenerstraat/Europaplein:
Het Europaplein wordt gebruikt voor de warenmarkt en is het enige evenementenplein in het centrum. De ondergrondse parkeergarage heeft hier een entree. Theoretisch gezien zou het Europaplein als bronpunt van parkeren moeten fungeren maar het plein ligt er, afgezien van de marktdag, desolaat bij. Dit komt mede door het verhoogde profiel en de kwaliteit van de gebruikte stenen op het plein. In de winkelplinten rondom het plein (Rozengaarde) is veel leegstand. Het gaat hier om grotere units. Mede door de leegstand en de laagwaardige uitstraling van de winkels rond het plein, is het verblijfsklimaat ondermaats. Dit geldt niet voor de zuidelijke kant van de Elsenerstraat, waar verschillende aanbieders als Wessels Mode, bakkerij Van Otten en Real Fitness (in combinatie met het zuidelijke bronpunt van parkeren aan de Walstraat) wel in staat zijn om levendigheid en een prettig verblijfsklimaat te brengen.

6: Enterstraat en omgeving
De Enterstraat en omgeving kennen een weinig uniform karakter qua functies, straatprofiel en ligging. Het deelmilieu maakt geen onderdeel uit van het kernwinkelgebied maar er zijn wel verschillende winkels gevestigd waaronder recent geopende PC Zijstraat voor damesmode, woonwinkels (Vandebe Wonen zal binnenkort de deuren sluiten) en op het zuidelijk deel van de Enterstraat is ook nog dagelijks aanbod te vinden in de vorm van een bakker en slager. De Enterstraat telt

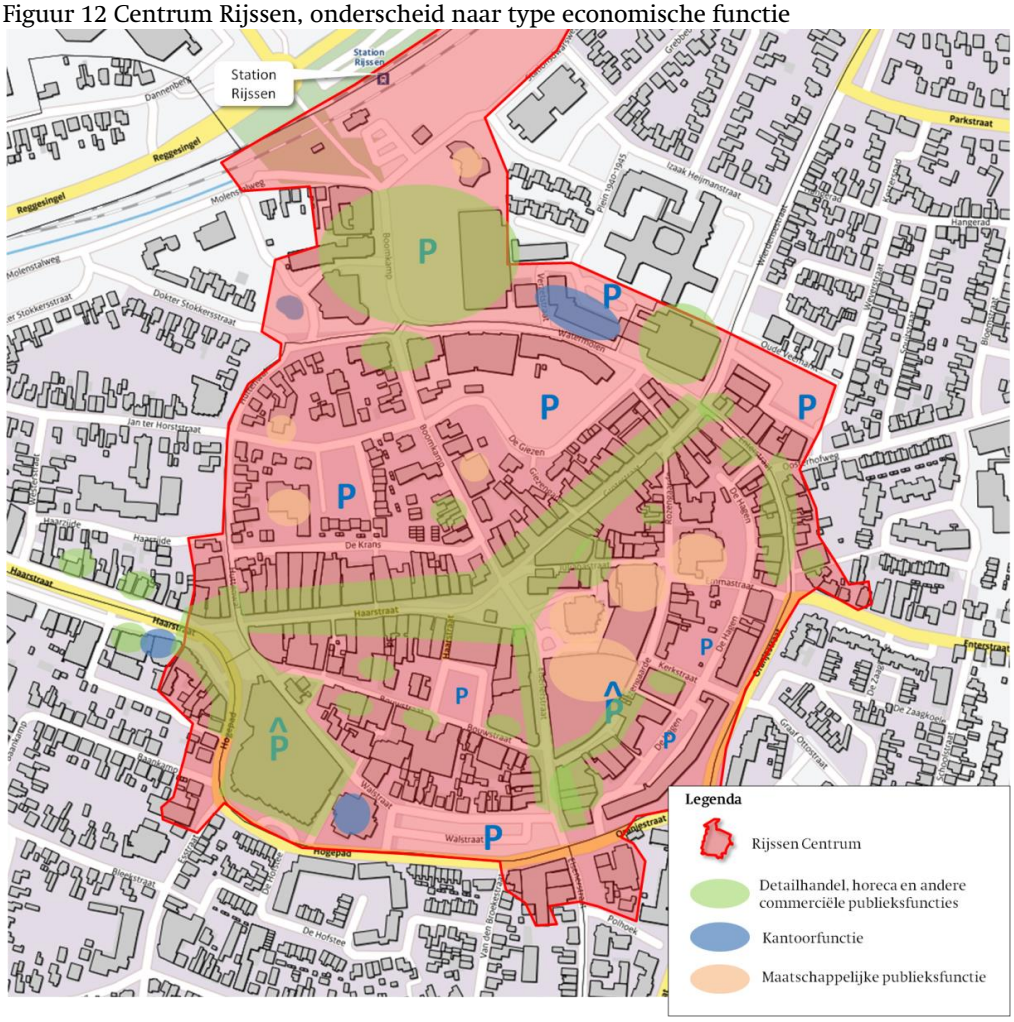
drie horecagelegenheden, drie kappers en drie zakelijke en persoonlijke dienstverleners. Er is ook veel leegstand op de Enterstraat, waarbij het een paar grote leegstaande winkelunits betreft (voormalig woonwinkels). De Enterstraat wordt veel gebruikt door doorgaand verkeer, ondanks dat het straatprofiel zich hier niet voor leent. In nieuwbouwproject Plan Tusveld aan de Rozengaarde en Julianastraat is er op de begane grond commerciële ruimte voor winkels ontwikkeld. Het profiel van dit deelgebied is moeilijk te duiden. Publieksfuncties worden afgewisseld met woonfunctie en maatschappelijke functies. Er heerst een overwegend rustig straatbeeld qua winkelend publiek.

7: Bouwstraat / Walstraat
Dit deelgebied is beleidsmatig benoemd tot aanloopgebied. In de praktijk geldt dat de Bouwstraat een uitgerekte straat is, een weinig uniform karakter kent en dat publieksfuncties te veel zijn verspreid om interessant te blijven voor het winkelend publiek. Daarnaast wordt de straat onderbroken door een parkeerterrein (blauwe zone) wat ook de profilering niet te goede komt. De Bouwstraat kent twee belangrijke trekkers: Wessels Wonen van 4.116 m² wvo en restaurant 't Brodshoes, het enige restaurant in Rijssen Centrum in het hogere prijssegment, dat tevens beschikt over een aantal groepsruimtes. Naast deze twee trekkers zijn er een drietal kleinere aanbieders in de modische sfeer en een bakker gevestigd.

Functiekaart

In de onderstaande kaart is geschetst welke economische en maatschappelijke functies waar dominant zijn. Detailhandel, horeca en aanverwante diensten en publieksfuncties concentreren zich in het zuidelijk deel van het centrum. In het noorden is de woonfunctie dominant en zijn er wat meer grootschalige clusters van economische activiteit. De doorbloeding van het centrum van noord naar zuid is hierdoor zo goed als afwezig. Rondom het stadhuis domineren de maatschappelijke functies.

Figuur 12 Centrum Rijssen, onderscheid naar type economische functie



Bron: PDOK achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Leegstand Rijssen Centrum

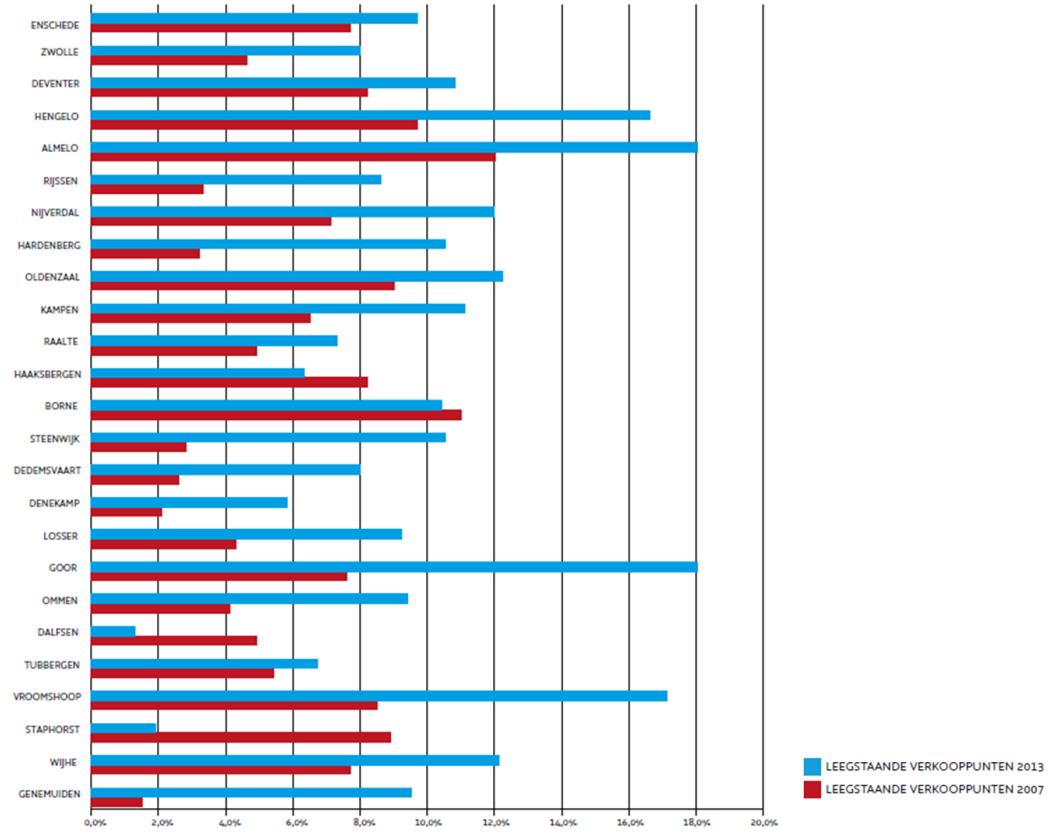
Op dit moment bedraagt de detailhandelsleegstand in Rijssen Centrum 7,4%.[3] Dit is een fractie hoger dan landelijk (7%) maar het is relatief beperkt in vergelijking met de omliggende centra van hogere orde als Almelo en Hengelo. In het totaal gaat het om 21 leegstaande panden met een totaal van 4.105 m² wvo. In 2013 waren dit nog 18 panden met een totaal van 3.500 m² wvo (6,4% detailhandelsleegstand). Verder terug, in 2009, was het leegstandspercentage in Rijssen Centrum slechts 2,9%. De leegstand manifesteert zich door heel het centrum, zowel op de aanloopstraten (Enterstraat,

[3] Het gaat hier om leegstaand winkelvloeroppervlakte. Van de totale leegstand wordt 2/3 toegerekend aan detailhandel en 1/3 aan niet-detailhandelsfuncties.

Bouwstraat), de hoofdwinkelas (Haarstraat, Grotestraat) als aan de randen (Watermolen) en in het overdekte winkelcentrum de Hoge Wal. Enige leegstandconcentratie is merkbaar op en rond het Europaplein, langs de Rozengaarde en op de Enterstraat.

Net als in de rest van Nederland is het leegstandspercentage in Rijssen gegroeid in de periode van economische neergang. In vergelijking met andere steden in de regio is het percentage *leegstaande verkooppunten* snel gegroeid in de periode 2007-2013 maar is het percentage nog steeds aan de lage kant in vergelijking met veel centra in de regio (onderstaand figuur).

Figuur 13 Percentage leegstaande verkooppunten in het centrum in 2007 en 2013



Bron: Toekomstverkenning Binnensteden Overijssel, Trendbureau Overijssel, 2013

Beoordeling Rijssen Centrum

- In een onderzoek uit 2012 naar de tevredenheid van Overijsselse consumenten over de winkelgebieden die zij het vaakst bezoeken kregen de centra van Staphorst en Rijssen-Holten de hoogste waardering met respectievelijk een 7,7 en een 7,8 (bron: Toekomstverkenning Binnensteden Overijssel, 2013). Ook uit het regionale koopstromenonderzoek uit 2010 blijkt dat de winkelvoorzieningen in Rijssen over het algemeen met een ruim voldoende tot goed worden beoordeeld. De waardering voor de winkelvoorzieningen in Rijssen is vergeleken met kernen van vergelijkbare grootte positief. Met name de parkeermogelijkheden worden beter beoordeeld. **Gratis parkeren** is dan ook een van de grote troeven voor Rijssen Centrum. Vooral regiobezoekers zijn positief over **de kwantiteit en de kwaliteit** van het winkelaanbod.

- Wel blijkt uit datzelfde koopstromenonderzoek dat in de periode 2005-2010 de positie van de dagelijkse en niet-dagelijkse sector in Rijssen achteruit is gegaan. **De koopkrachtbinding en toevloeiing is verminderd**.
- De warenmarkt op maandag en zaterdag functioneert goed. Inwoners van Rijssen bezoeken regelmatig de warenmarkt in hun eigen woonplaats. Één op de vijf inwoners van Rijssen doet tenminste één keer per maand een aankoop via internet
- In vergelijking tot de overige centra in de regio Twente heeft Rijssen tot op heden **weinig problemen gehad met winkelleegstand** in het centrum. De afgelopen jaren zijn er echter redelijk wat winkelmeters toegevoegd, onder andere bij herontwikkelingen in de Haarstraat, de Grotestraat en bij nieuwbouwontwikkeling Plan Tusveld. De leegstand is in één jaar (2013-2014) gestegen van 6,4% naar 7,4%.

- Het centrumaanbod heeft een erg **sterk accent op mode en luxe**, en dan vooral kleding. Hier staat Rijssen om bekend en dit is ook de kracht van het centrum. Echter, voor een centrumgebied van deze orde is het aanbod in mode en luxe wat **overgedimensioneerd** en ruimtelijk gezien **te weinig geconcentreerd** op de hoofdwinkelas Haarstraat/Grotestraat.
- Opvallend is het feit dat een aantal centrumondernemers tijdens de lunch de deuren sluiten. Dit strookt met overwegend behoudende karakter van Rijssen. Het is dan ook opvallend dat juist mode (en dan vooral het hogere segment), luxe (o.a. juweliers) en bijvoorbeeld het aantal kappers een sterke stempel drukken op het centrumaanbod. Niet alleen vanwege overwegend behoudende karakter van Rijssen, maar ook vanwege het relatief lage inkomen van de gemiddelde inwoner van Rijssen.
- Het **horeca-aanbod is redelijk eenzijdig**: het overgrote deel van het aanbod valt in de categorie ‘eetcafe’ en ‘lunchroom’. Het aanbod voldoet aan de eisen van de meeste centrumbezoekers en het biedt een relatief gunstige prijs/kwaliteit verhouding, maar er is weinig variatie. Ruimtelijk gezien zijn er geen uitgesproken horecaclusters. Het cultuuraanbod (theater, bioscoop, museum, galerie) is beperkt.

- Rijssen kent een **actieve ondernemersvereniging** HABI en ook de winkeliers in de Hoge Wal zijn georganiseerd. Er worden veel activiteiten georganiseerd. Binnen het centrum geldt een verplichte deelname aan het ondernemersfonds. Vanwege de zondagsrust zijn er in Rijssen geen koopzondagen maar wordt er eens in de zoveel tijd een koopzaterdagavond georganiseerd tot 21.00 uur. Hier worden ook evenementen aan gekoppeld en deze zijn tot nu toe zeer succesvol gebleken.
- De HABI en ook veel centrumondernemers zijn actief op **social media**. In het centrum van Rijssen is er een **Free Wifi Zone**. Daarnaast hebben veel zelfstandige winkels ook een **webshop** (Sans Mode en Wessels Mode) en er zijn veel verschillende kortingsacties of spaaracties die worden uitgedragen via de verschillende media. Kortom, de centrumondernemers in Rijssen zijn al ver gevorderd in ***het nieuwe winkelen***, men is goed georganiseerd en kan gezamenlijk het een en ander van de grond brengen.
- Communicatie en marketing is duidelijk aanwezig in de digitale sfeer maar minder in het fysieke centrum. ‘Modestad Rijssen’ is hoe het centrum zich profileert, maar dit komt nergens terug in fysieke omgeving.

- Rijssen Centrum wordt gekenmerkt door een uitgebreid aanbod in Mode & Luxe, veelal van lokale ondernemers die in de loop der jaren hun sporen hebben verdiend en in betere tijden de buffers hebben kunnen opbouwen. Voor nieuwkomers in het Rijssense centrum is het moeilijker stand te houden. Het gaat hier om beginnende

ondernemers, zonder financiële buffers, die zich eerst moeten bewijzen. In de voorbijgaande jaren van crisis is dit uiterst moeizaam gebleken.

- Hoewel Rijssen bekend staat om **kwalitatief hoogstaand aanbod van sterke lokale aanbieders** heeft zich de afgelopen twee jaar een kentering voltrokken en **schuift het aanbod meer op naar de 'discount-sfeer'**.[4] Dit is overigens ook een landelijke trend, maar heeft gezien het imago van Rijssen Centrum, consequenties voor het aanbod en de profilering van het centrum. **Teruglopende bestedingen** in de fysieke detailhandel, de **weinige succesvolle nieuwkomers** en verdere **toevoeging van winkelmeters** in een toch al **overgedimensioneerd centrumaanbod** hebben gevolgen voor op de ruimtelijk-economische structuur van het centrum van Rijssen.

2.1 Conclusie

- Rijssen kent circa 29.000 inwoners, relatief jong, maar weinig koopkrachtig. In de toekomst is er nog een beperkte bevolkingsaanwas in Rijssen, wat uitzonderlijk is in een krimpregio. In het secundaire verzorgingsgebied wonen circa 100.000 mensen. De gele en groene leefstijl is oververtegenwoordigd. Deze consumenten hechten bij winkel- en horecabeleving vooral waarde aan eigentijdse producten met een scherpe prijs / kwaliteitverhouding en zijn eerder geneigd om hun inkopen te doen in een laagdrempelige retailomgeving bij vertrouwde, lokale winkeliers. Prijs is erg belangrijk voor de groene consument. Inwoners van Rijssen zijn loyaal aan het lokale ondernemersbestand.
- Binnen Twente is Rijssen Centrum het vierde grootste centrum na de centra van Enschede, Almelo en Hengelo. Binnen de regio kent Rijssen een uniek aanbod aan mode en luxe, veelal van lokale zelfstandige ondernemers. Rijssen staat binnen de regio bekend als aankoopplaats voor kleding van kwaliteit. Zowel de dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandel in Rijssen Centrum vervullen een stevige functie voor de eigen inwoners maar kennen ook een regiofunctie. De aanverwante functies als horeca en dienstverlening vervullen deze regiofunctie in mindere mate.
- De winkelstructuur in Rijssen wordt gekenmerkt door een beperkt aanbod in ondersteunende centra en een focus op aanbod in het centrum. In het centrum valt meer dan de helft van het aanbod onder de branche Mode & Luxe. De hoofdwinkelas is de Haarstraat/Grotestraat. Niet-dagelijkse trekkers zijn veelal gevestigd aan de hoofdwinkelas, maar ook daarbuiten is het nodige aanbod gevestigd. Er zijn drie supermarkten in het centrum, allen met een locatie aan de centrumrand. Horeca, cultuur, ambacht en diensten zijn verspreid over centrum. Gratis pakeren is een belangrijke troef.
- Detailhandel, horeca en aanverwante diensten en publieksfuncties concentreren zich in het zuidelijk deel van het centrum. In het noorden is de woonfunctie dominant en zijn er wat meer grootschalige clusters van economische activiteit. De noord-zuiddoorbloeding van het centrum is hierdoor zo goed als afwezig.
- In vergelijking tot de centra in de regio Twente heeft Rijssen Centrum tot op heden weinig problemen gehad met winkelleegstand. De afgelopen jaren zijn er echter redelijk wat winkelmeters toegevoegd en is de leegstand in één jaar (2013-2014) gestegen van 6,4% naar 7,4%.

[4] In termen van de BSR-Model leefstlijlprofielen en de daaraan gekoppelde retailbelevingen (zie bijlage 1) is in het detailhandelsaanbod Rijssen Centrum een verschuiving gaande van blauw naar de andere kleuren van het spectrum (geel voorop).

- Het centrumaanbod heeft een erg sterk accent op mode en luxe, en dit is ook de sterkte van Rijssen Centrum. Echter, voor een centrumgebied van deze orde is het aanbod in mode en luxe wel wat overgedimensioneerd en ruimtelijk gezien te weinig geclusterd.
- De afgelopen twee jaar schuift het aanbod meer op naar de ‘discount-sfeer’. Teruglopende bestedingen in de fysieke detailhandel, de weinige succesvolle nieuwkomers en verdere toevoeging van winkelmeters in een toch al overgedimensioneerd centrumaanbod hebben de ruimtelijk-economische structuur geen goed gedaan.

3 Marktmogelijkheden

In dit hoofdstuk zijn drie methoden gehanteerd om de ontwikkelingsmogelijkheden in Rijssen Centrum te bepalen. In paragraaf 3.1 worden de winkeldichtheden van Rijssen Centrum afgezet tegen het landelijke gemiddelde en in woonplaatsen met een vergelijkbaar aantal inwoners. Ook wordt het detailhandelsaanbod en aanbod in aanverwante functies in Rijssen Centrum vergeleken met soortgelijke winkelgebieden. In 3.2 is de indicatieve marktruimteberekening uiteengezet en 3..3 gaat in op markmogelijkheden die blijken uit de vergelijking van leefstijlprofielen van bewoners van het verzorgingsgebied en de bezoekers van Rijssen Centrum,

3.1 Referentieanalyse

Winkeldichtheden

- De winkeldekking in Rijssen bedraagt 2,64 m² wvo per inwoner. Dit is een stuk hoger dan landelijk (1,67 m² per inwoner) maar enigszins vergelijkbaar met de winkeldekking in andere woonplaatsen van tussen de 20.000 en 30.000 inwoners.
- Wanneer we alleen naar de winkeldichtheid van het centrumgebied kijken (het aantal wvo in het centrum van Rijssen / het aantal inwoner van de woonplaats) dan kent ook Rijssen Centrum een fors hogere winkeldekking ten opzichte van de centrumgebieden in steden van soortgelijke grootte en ten opzichte van het Nederlandse gemiddelde (1,20 ten opzichte van 0,76 m² wvo per inwoner).

Tabel 4 Winkeldichtheden vergeleken

	Rijssen	Woonplaatsen met 25.000 - 35.000 inwoners	Nederland
Woonplaats	2,64	2,53	1,67
Centrum	1,20	0,76	0,62

Bron: Locatus retailfacts 2014 en Locatus benchmarkverkenner 2014

Vergelijking met soortgelijke centra

Om het centrumaanbod in Rijssen beter te duiden is het aanbod in Rijssen Centrum vergeleken met dat van centrumgebieden van woonplaatsen met tussen de 25.000 en 35.000 inwoners. In het totaal gaat het om 43 centrumgebieden in heel Nederland. Het aantal inwoners in woonkern Rijssen (28.652) ligt iets lager dan gemiddeld in de benchmark (29.533).

Detailhandel centrumaanbod

- Rijssen Centrum kent een zeer groot detailhandelsaanbod, zowel absoluut (in termen van het totaal wvo en het totaal aantal winkels) als relatief (het totaal wvo en aantal winkels per inwoner).
- In absolute termen kent Rijssen Centrum ruim 11.700 m² wvo meer winkelmeters ten opzichte van de benchmark. Het totaal wvo in Rijssen Centrum is 1,57 keer zo groot als het aanbod in de benchmark. Ook telt Rijssen Centrum een groot aantal winkels ten opzichte van de benchmark.

- Met een gemiddelde unitgrootte van 246 m² wvo kent Rijssen Centrum relatief grote units in vergelijking met de Benchmark.

Tabel 5 Vergelijking totaal aanbod centrum Rijssen met benchmark

Categorie	Rijssen	Benchmark	Absoluut verschil	% Verschil
Totaal m² wvo	34.255	22.534	+11.721	+57%
Totaal m² wvo per inwoner	1,20	0,76	+0,44	+52%
Totaal winkels	139	117	+22	+23%
Totaal winkels per 1.000 inwoner	4,9	3,9	+1	+19%
Gemiddelde unitgrootte in m² wvo	246	193	+53	+27%

Bron: Locatus benchmarkverkenner 2014

- Het centrumaanbod in de dagelijkse sfeer is zowel absoluut als relatief gezien iets groter dan in de benchmark.
- In de niet-dagelijkse sfeer is het aanbod substantieel groter. Het gaat hier om een verschil van ruim 10.500 m² wvo (60% groter dan in de benchmark). Wanneer het aanbod wordt gerelateerd aan het aantal inwoners in de woonplaats dan zijn de verschillen nog groter.
- Het aanbod qua aantal winkels in Rijssen Centrum is groter dan in de centra van de benchmarkplaatsen, maar de verschillen nemen pas echt grote vormen aan als gekeken wordt naar winkelvloeroppervlakte. Dit betekent dat Rijssen Centrum relatief veel grootschalige centrumaanbieders kent in de niet-dagelijkse sfeer.

Tabel 6 Vergelijking dagelijks en niet-dagelijks aanbod centrum Rijssen met benchmark.

	Rijssen	Benchmark	Absoluut verschil	% Verschil
Wvo dagelijks	6.245	5.065	+1.180	+23%
Wvo dagelijks per inwoner	0,22	0,17	+0,05	+27%
Winkels dagelijks	30	25	+5	+22%
Wvo niet-dagelijks	28.010	17.469	+10.541	+60%
Wvo niet-dagelijks per inwoner	0,98	0,59	+0,39	+65%
Winkels niet -dagelijks	109	92	+17	+18%
Wvo Mode & Luxe	17.491	11.112	+6.379	+57%
Wvo Mode & Luxe per inwoner	0,61	0,38	+0,23	+62%
Winkels Mode & Luxe	72	56	+16	+30%

Bron: Locatus benchmarkverkenner 2014

Horeca, leisure, diensten en aanverwante functies

- Voor wat betreft leisure-gerelateerde functies zijn de rollen omgedraaid. Rijssen Centrum kent relatief weinig horecagelegenheden. Ook is het aanbod in cultuur en ontspanning zeer beperkt. Het centrum kent in totaal 26 vestigingen met een 'leisure'-functie. Dat zijn er elf minder dan de benchmark.
- Ook in vergelijking met centra in de regio kent Rijssen een klein aanbod aan leisure (horeca en cultuur). Haaksbergen en Oldenzaal kennen bijvoorbeeld een groter aanbod aan leisure terwijl deze woonplaatsen kleiner van omvang zijn en de centra een minder belangrijke detailhandelsfunctie kennen (bron: Masterplan Borne, 2009).
- Voor wat betreft diensten-gerelateerde functies kent Rijssen Centrum erg veel financiële instellingen. Daarnaast zijn ook aanbieders van particuliere dienstverlening oververtegenwoordigd.

Tabel 7 Vergelijking leisure aanbod centrum Rijssen met benchmark

	Rijssen	Benchmark	Absoluut verschil	% Verschil
Horeca	24	32	-8	-24%
Cultuur	1	3	-2	-70%
Ontspanning	1	2	-1	-56%
Totaal verkooppunten leisure	**26**	**37**	-11	-30%

Bron: Locatus benchmarkverkenner 2014

Tabel 8 Vergelijking dienstenaanbod centrum Rijssen met benchmark

	Rijssen	Benchmark	Absoluut verschil	% Verschil
Ambacht	18	18	-	3%
Financiële Instelling	8	2	6	251%
Particuliere dienstverlening	18	11	7	66%
Totaal verkooppunten diensten	**44**	**31**	13	42%

Bron: Locatus benchmarkverkenner 2014

3.2 Distributieve berekening detailhandel

Door middel van een distributieve berekening is zowel voor de huidige situatie als voor de toekomstige situatie een uitspraak gedaan over de ontwikkelingsmogelijkheden in Rijssen Centrum. Met een DPO kan het huidige functioneren van het winkelapparaat in het centrum én de toekomstige uitbreidingsruimte (in m² wvo) indicatief worden berekend voor drie afzonderlijke winkelsectoren, namelijk Dagelijks, Mode & Luxe en Vrije Tijd & Electro. De indicatieve marktruimte in 2025 is gecorrigeerd voor het naar verwachting toenemende belang van internet als aankoopkanaal. In bijlage 2 is een uitgebreide berekening van het DPO opgenomen.

Tabel 9 Indicatieve DPO berekening huidige situatie Rijssen Centrum

	Dagelijks	Mode & Luxe	Vrije Tijd & Electro
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo	€ 7.310	€ 2.530	€ 3.323
Gerealiseerde vloerproductiviteit Rijssen Centrum	€ 6.510	€ 1.898	€ 3.762
% Verschil tussen gemiddelde en gerealiseerde vloerproductiviteit	-11%	-25%	+13%

In de huidig situatie zien we dat de sector Mode & Luxe, zelfs op basis van de reeds hoog ingeschatte koopstromen (75% binding en 45% toevloeiing), ruim benedengemiddeld functioneert. In de dagelijkse sector is dit in mindere mate ook aan de orde. Voor Vrije Tijd & Electro zien we op basis van de gebruikte koopstroompercentages een bovengemiddeld functioneren met een vloerproductiviteit die hoger ligt dan het landelijk gemiddelde.

Op basis van de gebruikte koopstromen zal ook de bevolkingsaanwas (groei tot 30.000 inwoners) niet voldoende extra bestedingspotentieel opleveren om de markt voor Mode & Luxe, en in beperktere vorm ook voor de Dagelijkse sector, in evenwicht te brengen.

- Voor wat betreft de dagelijkse sector achten wij het mogelijk dat, mede door de mogelijke relocatie van de Albert Heijn, de koopkrachtbinding van de inwoners van *de gemeente Rijssen-Holten* aan het centrum toeneemt van 36% naar 40% (met een gelijkblijvende toevloeiingspercentage). Er ontstaat dan een beperkt positieve marktruimte.
- Om te komen tot een evenwicht in de branche Mode & Luxe zal theoretisch gezien, een binding van 85% (van de inwoners uit *de kern Rijssen*) en een toevloeiing van 50% gerealiseerd dienen te worden. Dit zijn, voor wat betreft niet dagelijkse sectoren, extreem hoge percentages die in vrijwel geen enkele woonplaats van soortgelijke omvang en functie zijn terug te vinden.

Tabel 10 Indicatieve DPO berekening toekomstige situatie Rijssen Centrum

	Dagelijks	Mode & Luxe	Vrije Tijd & Electro
2025 (geen ambitieniveau)	-550	-3.750	+150
2025 (wel ambitieniveau)	+250-	-350-	-

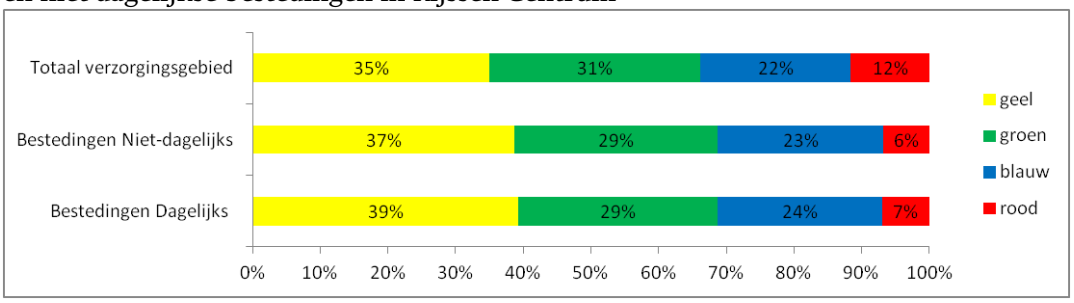
3.3 Leefstijlprofielen

In Rijssen en in de omliggende woonkernen is de Gele en Groene levensstijl oververtegenwoordigd. Inwoners met een Blauw leefstijlprofiel zijn vooral te vinden in de woonwijken aan de rand van de kern Rijssen en in de meer landelijke omgeving (zie bijlage 1 voor uitgebreide uitleg van levenstijlprofielen).

We weten welke leefstijlen dominant zijn onder de *inwoners* in het verzorgingsgebied (paragraaf 2.1). Daarnaast is er gekeken welke levenstijlprofielen er oververtegenwoordigd zijn onder *de consumenten in het centrum van Rijssen.* De verschillen tussen het profiel van de *inwoners in het verzorgingsgebied* en het profiel van de *consumenten in het centrum van Rijssen* zijn echter erg klein:

- Gele en Blauwe consumenten zijn licht oververtegenwoordigd in de bestedingen in Rijssen Centrum ten opzichte van hun aandeel in het totale verzorgingsgebied.
- Rode en Groene consumenten zijn licht ondervertegenwoordigd in de bestedingen in Rijssen Centrum.

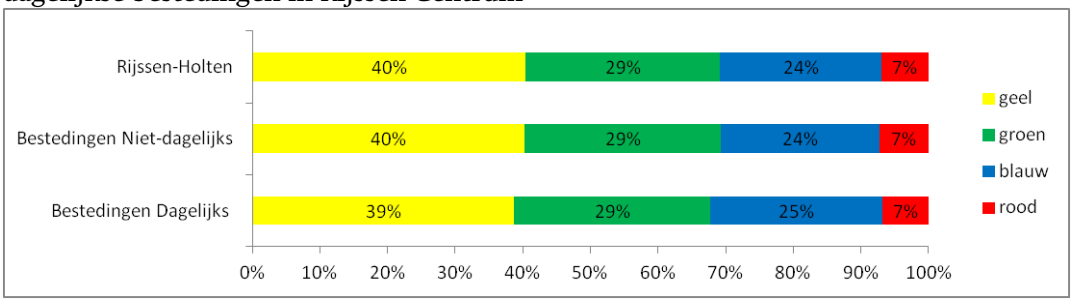
Figuur 14 Verdeling leefstijl *totale verzorgingsgebied* ten opzichte van de dagelijkse en niet-dagelijkse bestedingen in Rijssen Centrum



Bron: SmartAgent

- Wanneer alleen wordt gekeken naar consumenten uit de gemeente Rijssen-Holten, en hun bestedingen in het centrum, dan valt op dat bij bestedingen in de dagelijkse sector de Gele consument juist wat ondervertegenwoordigd is ten faveure van de Blauwe consument. De verschillen zijn echter klein.

Figuur 15 Verdeling leefstijl *Rijssen-Holten* ten opzichte van de dagelijkse en niet-dagelijkse bestedingen in Rijssen Centrum



Bron: SmartAgent

Hoewel het bevolkingsprofiel van het verzorgingsgebied nauwelijks afwijkt van het bestedingsprofiel in Rijssen Centrum geldt dat het imago van en het aanbod in Rijssen Centrum toch vooral aanspreekt tot consumenten met een Blauwe levensstijl. Blauwe consumenten voelen zich aangetrokken tot de betere (vers)speciaalzaken en winkels in mode en luxe van topondernemers die kwaliteit, service en innovatie hoog in het vaandel hebben staan. Deze 'Blauwe' uitstraling is ook wat Rijssen kenmerkt, uniek maakt en waar het bovenlokaal publiek op af komt (overigens geldt dit vooral voor het Rijssense winkelaanbod en niet zozeer in termen van horeca, sfeer, verblijfsklimaat en andere publieksfuncties). Opvallend genoeg zien we niet dat de Blauwe levensstijl oververtegenwoordigd is in de bestedingen. Dit betekent dat consumenten met een Geel of Groen leefstijlprofiel in Rijssen Centrum hun aankopen doen in winkels die qua formulebeeld het meest thuishoren bij de consumenten met een Blauwe levensstijl.

3.4 Conclusie

Op het gebied van detailhandel zijn er vrijwel geen uitbreidingsmogelijkheden in de niet-dagelijkse sector, ondanks de te verwachten groei van het draagvlak in het primaire verzorgingsgebied. Het huidige functioneren van het aanbod (ondergemiddeld) en de generieke ontwikkelingen (met onder druk staande bestedingen en een groeiend aandeel internetaankopen) staan een versterking van het aanbod in de weg. Zelfs met een taakstellende groei van binding en toevloeiing aan het aanbod in Rijssen Centrum moet voor de toekomst eerder rekening gehouden worden met het (verder) inkrimpen van het winkelaanbod.

Mogelijkheden voor versterking van het aanbod zijn er zeker wel op het terrein van horeca, cultuur en ontspanning, waar Rijssen mede door de aard van de lokale bevolking minder goed op scoort. Onder invloed van generieke ontwikkelingen, die wijzen op een steeds grotere branche- en sectorvervaging (tussen detailhandel en horeca bijvoorbeeld) is het wel belangrijk dat Rijssen op dit terrein een inhaalslag maakt. Temeer omdat centra als die van Rijssen (centra die te kenschetsen zijn als te klein voor het tafellaken en te groot voor het servet) een extra inspanning zullen moeten doen. Een extra inspanning om zich aan de ene kant te onderscheiden van de grote centra, met een grote verscheidenheid aan allerhande publieksfuncties in een aantrekkelijke, vaak historische setting en aan de andere kant van de functioneel ingerichte, gemakkelijk toegankelijke boodschappencentra.

Hoewel consumenten in het centrum overwegend een Groen of Geel leefstijlprofiel hebben is het Rijssense winkelaanbod toch vooral gericht op de Blauwe leefstijl die zich aangetrokken tot de betere (vers)speciaalzaken en winkels in mode en luxe van topondernemers die kwaliteit, service en innovatie hoog in het vaandel hebben staan. Deze 'Blauwe' uitstraling is wat Rijssen kenmerkt, uniek maakt en dit is ook waar het bovenlokaal publiek op af komt. Het imago van luxe, de kwaliteit en het ondernemerschap in Rijssen Centrum dient te worden gewaarborgd.

4 Perspectief Rijssen Centrum

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de generieke trend en ontwikkelingen en hun effecten op het functioneren van centrumgebieden (4.1). Daarna wordt kort stilgestaan bij de lokale ontwikkelingen in Rijssen en hoe deze van invloed zijn op het functioneren van Rijssen Centrum (4.2) en wordt het lokale beleidskader geschetst (4.3). En wordt afgesloten met een SWOT-analyse en perspectiefbepaling (4.4).

4.1 Trends en ontwikkelingen

De afgelopen vijf jaar daalden de bestedingen in non-food. Aan deze val lijkt een einde te zijn gekomen. Het eerste half jaar van 2014 daalde de omzet in de non-food licht: -0,1% ten opzichte van de eerste helft van 2013 (bron: maandstatistiek detailhandel CBS). In de mei, juni en juli van 2014 lagen de bestedingen van consumenten op of net iets boven het niveau van een jaar eerder. De stabilisatie en de groei van de consumptie in 2014 volgen op bijna drie jaar van vrijwel onafgebroken krimp. Voor 2015 verwachten de meeste financiële instellingen (ABN Amro, Rabobank, ING) een bescheiden groei. Het herstel is vermoedelijk broos en behalve daling van de particuliere consumptie (in volume) is er nog een probleem voor de detailhandel. Andere sectoren trekken een groter deel van de consumptieve bestedingen aan. Denk aan gezondheid, mobiliteit (reizen) en vrije tijd.

Figuur 16 Gemiddelde vloerproductiviteit (in €) en ontwikkeling 2004-2011 (in%)

Bron: Koopstromenonderzoek Randstad 2011

- **Demografische ontwikkelingen:** Nederland staat aan de vooravond van een demografische aardverschuiving. Er is gelijktijdig sprake van verdunning (daling gemiddelde huishoudgrootte), vergrijzing en een krimpende beroepsbevolking. Al deze demografische ontwikkelingen hebben een negatief effect op het bestedingspotentieel. De vergrijzing heeft het grootste effect. In 2030 zal bijna een kwart van de Nederlandse bevolking ouder zijn dan 65 jaar. Dit is een groei van 62% ten opzichte van nu. De huidige generatie 65-plussers besteedt beduidend minder in winkels dan mensen jonger dan 65. Voor zover ze meer vrij te besteden hebben, is het niet vanzelfsprekend dat senioren meer uitgeven aan detailhandel. Ze hebben namelijk minder koopdrang – hoeven hun garderobe en interieur niet zo nodig elk jaar te vernieuwen – en meer keuzevrijheid en tijd.
- **Internet en technologische ontwikkelingen:** Naast de economische crisis en demografische ontwikkelingen zijn er ook structurele sectorspecifieke ontwikkelingen gaande. De consument gebruikt vaker andere of meerdere kanalen en communicatiemiddelen voor één enkele transactie. Steeds meer aankopen worden via internet gedaan. Winkelen is hierdoor niet meer plaats- of tijdgebonden. De consument kan op ieder moment van de dag, op elke denkbare plaats aankopen doen. De detailhandelsbestedingen via internet groeien ook ten tijde van crisis en bedragen inmiddels ruim 10% van alle non-food detailhandelsverkopen. Aan

consumentenelektronica wordt online van oudsher het meest besteed. De internetbestedingen aan modische artikelen zijn aan een flinke opmars bezig.

Centrale winkelgebieden

- **Veranderende bezoekersmotieven.** Onderzoek van de Rabobank 'Fun of Functie: Verschuivingen in het ruimtelijk koopgedrag' laat zien dat er bewuster voor bepaalde winkelgebieden wordt gekozen, afhankelijk van het specifieke winkeldoel: **recreatief en op zoek naar beleving** of **functioneel en op zoek naar snelheid en gemak**: of fun, of functie. De consument kiest bewust voor bepaalde winkelgebieden ten koste van andere. De winnaars zijn de kleine winkelgebieden die voorzien in de behoefte van consumenten op zoek naar snelheid en gemak (denk aan wijkwinkelcentra) en de grote winkelgebieden die voorzien in de behoefte aan beleving (denk aan de grotere stadscentra). De middengroep, die tussen wal en schip valt, kenmerkt zich vaak door een beperkte bereikbaarheid, betaald parkeren en mist in veel gevallen de gezelligheid en het horeca- en culturele aanbod van bijvoorbeeld een historisch stadscentrum. Deze middelgrote winkelgebieden, moeten waken voor een afkalvende functie en er voor zorgen dat ook zij op enige wijze inspelen op deze veranderende bezoekersmotieven. Rijssen Centrum heeft als voordeel dat er gratis parkeren is, en dat de bereikbaarheid overwegend goed is. Daarnaast is het aanbod in het centrum voor een groot deel ook gericht op recreatief winkelen.
- 'Winkelen' is nog steeds het primair bezoekmotief voor centrumgebieden. **Andere motieven,** zoals horecabezoek, cultuur en evenementen worden echter steeds belangrijker. Wil een centrumgebied zich onderscheiden dan is niet alleen het winkelaanbod, maar juist ook horeca, vermaak en evenementen doorslaggevend. De combinatie maakt een centrum aantrekkelijker voor een consument.
- Nederland staat bekend om zijn **fijnmazige, hiërarchische winkelstructuur**. Iedere buurt of wijk kent zijn eigen winkelvoorziening, gedimensioneerd op het aantal inwoners in het verzorgingsgebied. Hierdoor kent Nederland in verhouding tot het buitenland relatief veel op korte afstand te bereiken winkels en winkelmeters per inwoner (1,8 m² wvo per inwoner).Deze fijnmazige winkelstructuur staat echter onder druk. **Schaalvergroting** is een dominante trend: de afgelopen vijf jaar daalde het aantal winkels licht, maar nam het aantal vierkante meters verkoopvloeroppervlak per winkelunit toe van 210 m² naar 252 m² (+20%). Eenzelfde trend valt waar te nemen bij winkelgebieden: aan de onderkant van de hiërarchie – de buurtvoorzieningen– vindt uitval plaats, de grotere winkelgebieden nemen in omvang toe.
- De **concurrentie tussen winkelgebieden en winkels** neemt toe. Consumenten worden steeds mobieler en zijn steeds beter geïnformeerd. Ook zijn zij steeds minder trouw aan winkelgebieden. Winkels en winkelgebieden moeten elke dag weer in de gunst van de consument zien te komen. Dit stelt eisen aan de aanpasbaarheid van winkels en winkelgebieden. Deze laatste dienen zich duidelijk te profileren, ofwel op grond van functionaliteit (doelgericht boodschappen doen en de aanschaf van andere frequent benodigde artikelen) ofwel op beleving (recreatief winkelen). "Stuck in the middle"-centra krijgen het steeds moeilijker.
- Door de crisis zijn diverse **winkelvastgoedprojecten uitgesteld, afgesteld of sterk versoberd.** Ruimtelijk-functionele versterking van winkelgebieden is echter een continu vereiste. Het risico is groot dat door de crisis ook die **noodzakelijke vernieuwing en versterking onder druk komt te staan**. Juist in een tijd van revolutionaire veranderingen in de sector is continue investering in de kwaliteit van de meest waardevolle winkelgebieden van het grootste belang.

- De **leegstand** loopt de afgelopen jaren gestaag op; deze is het hoogst in de zogenaamde B- en C-milieus van centrumgebieden, binnenstedelijke winkelstraten en de buurtcentra. Jarenlang is sprake geweest van stijgende huurniveaus, nu is veelal stabilisatie en zelfs daling aan de orde. In deze gebieden vindt nu een (gedeeltelijke) verkleuring van detailhandel naar andere commerciële functies (zoals ambacht, dienstverlening, horeca, kleinschalige bedrijfshuisvesting) en wonen plaats.
- Door het ingrijpende en structurele karakter van de veranderingen is de **vestigingsstrategie** van winkelketens, zeker in de non-food, aan het veranderen. Jarenlang lag de nadruk bij veel ketens op expansie, en openden zij talrijke winkels, ook in de kleinere winkelgebieden. Omdat de functie van de fysieke winkel onder invloed van de technologische ontwikkelingen aan het veranderen is, is aan die expansie een einde gekomen. Veel ketens maken een pas op de plaats en investeren primair in een beperkter aantal vestigingen, in vooral de grotere winkelgebieden.

Het Nieuwe Winkelen

- De consument gebruikt steeds vaker meerdere kanalen en communicatiemiddelen voor één enkele transactie. De techniek ontwikkelt zich razendsnel en de consument adopteert het. De slimme ondernemer springt op deze ontwikkeling in. In Rijssen gebeurt dit al volop. Meerdere lokale zelfstandigen hebben ook een webwinkel. De mogelijkheden zijn legio. Veel bestaande technieken en diensten kunnen nu al worden ingezet om meer en sneller klanten te bereiken, ze beter te bedienen en zo meer omzet te genereren. Social media als Facebook en Twitter, en toepassingen als QR Codes, Google Places, Foursquare en Groupon zijn tegenwoordig voor bijna iedereen en bijna overal toegankelijk. In het centrum van Rijssen wordt hier door het HABI en de individuele ondernemers al flink op ingezet. Rijssen-Holten kreeg vorig jaar als eerste gemeente in Oost-Nederland gratis draadloos internet in het centrum.
- Dit kan door typische 'cross channel'-functionaliteiten te integreren in het winkelgebied. Dit betreft niet alleen specifieke formules en allerhande digitale toepassingen, maar ook servicepunten en afhaallocaties voor online aankopen. Door dergelijke afhaal- en servicepunten te koppelen aan bestaande winkelgebieden krijgen deze een impuls. Hiervan profiteren ook de zittende ondernemers. De ervaring leert dat het gros van de consumenten die producten komt afhalen ook nog aankopen doet op locatie.

Focus op de binnenstad: accommodeer een breed palet aan functies in het centrum

De binnenstad staat hoog op agenda van gemeentelijke bestuurders. In veel collegeakkoorden staat de binnenstad bovenaan de prioriteitenlijst. We zien dat steeds meer gemeenten prioriteit geven aan versterking van (het onderscheidend vermogen van) het centrum. Een florerend centrumgebied gebied draagt bij aan het voorzieningenniveau, de leefbaarheid en het imago van de stad. De binnenstad wordt steeds vaker gezien als **'kloppend hart'**, en daarmee behelst een toekomstbestendige binnenstad dan ook veel méér dan alleen winkelen.

- Naast klassieke (commerciële) publieke centrumfuncties als detailhandel en horeca is het wenselijk om ook andere type functies zo veel mogelijk in het centrum te accommoderen. Het gaat hier om voorzieningen die zorg dragen voor meer **levendigheid, extra traffic en een langere verblijfsduur**. Denk aan werken (onder andere kantoorunits en flexibele werkplekken), ambachten, zorg, kinderopvang,

maatschappelijke dienstverlening en andere type bedrijvigheid (tenzij overlastgevend).

- Ook leent het centrum zich voor het huisvesten van nieuwe aanbodsvormen als *pick-uppoints, kluisjes* en *servicepunten.* In plaats van dergelijke voorzieningen te laten landen op solitaire locaties buiten het centrum, bijvoorbeeld op kantoorlocaties of op bedrijventerreinen, is het voor de **levendigheid en toekomstbestendigheid** van het centrum wenselijk om deze functies bij voorkeur te huisvesten binnen het centrum.
- Dit betekent als gemeente dat je terughoudend bent in wat je toestaat buiten het centrum (nee, tenzij) en **vooruitstrevend en flexibel omgaat met wat je binnen het centrum huisvest** (ja, mits). Een sterke binnenstad worden publieksfuncties als horeca en winkelen aangevuld met **wonen, werken, cultuur, evenementen, zorg en onderwijs** en is er aandacht voor een de **openbare ruimte, groen en water**.

Nieuwe aanbodsvormen en centrumfuncties

Kluisjes - Kluisjes zorgen ervoor dat de consument op elke gewenst moment producten kan ophalen. Dit is een voordeel voor de consument, maar ook voor het centrum. Het genereert immers traffic naar het winkelgebied. Consumenten kunnen er niet alleen producten ophalen van winkels in het centrum, maar ook van producten die ze bij online retailers hebben gekocht. Bij het ophalen van het product wordt de consument mogelijk tot combinatiebezoek met het centrum verleid.

Pick-up Point/Servicepunt - Een drive-in waar online bestelde producten kunnen worden opgehaald. In de supermarkt-sector verwacht men dat steeds meer supermarkten dit concept gaan aanbieden. Voor Rijssen Centrum is het interessant als aanwezige supermarkt(en) deze functie kunnen aanbieden omdat dit bijdraagt aan de bezoekmotivatie van het winkelgebied. Het thuis laten bezorgen van producten is lastig aangezien consumenten minder thuis zijn. Servicepunten kunnen een goede toevoeging zijn aan het centrumaanbod.

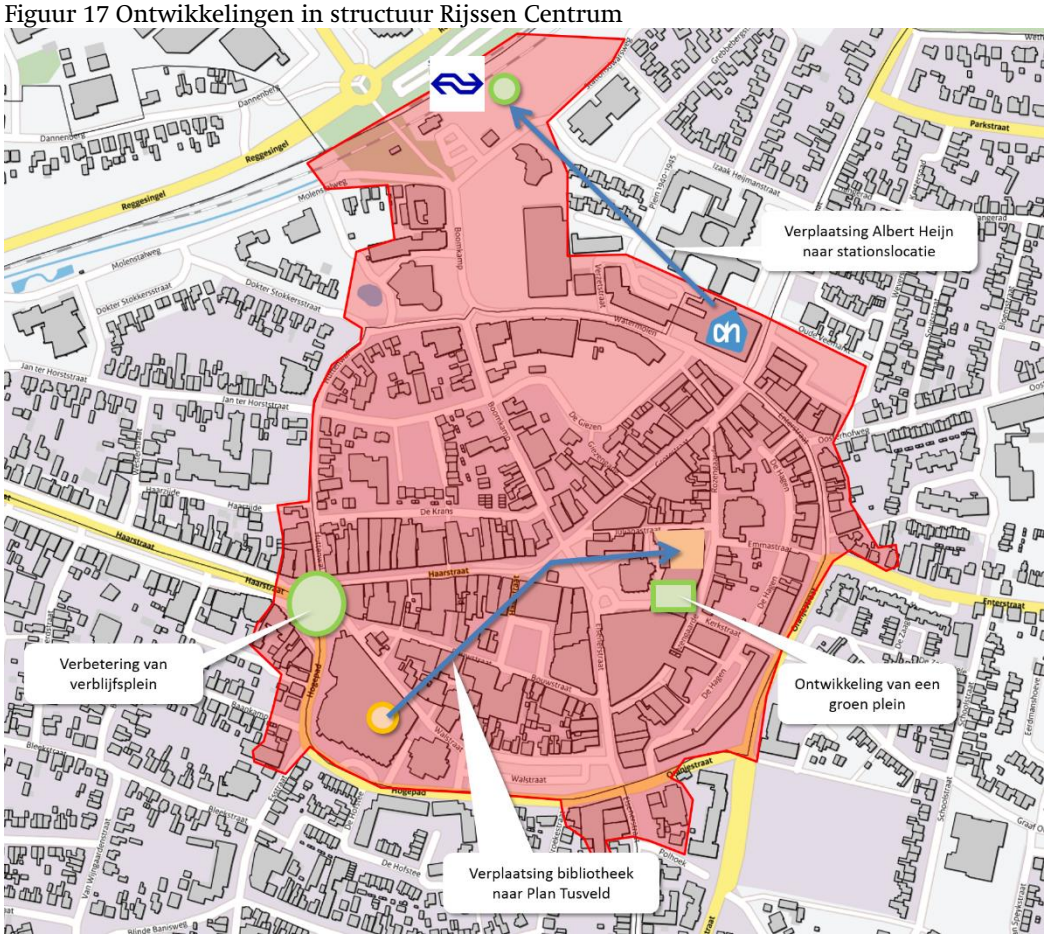
Flexibele werkplekken – Zelfstandige ondernemers (ZPP'ers) nemen een steeds groter aandeel in de beroepbevolking in. Daarnaast is Rijssen ondernemingsgezind en is de bevolking is relatief jong. Startende ondernemers en ZZP'ers zijn gebaat bij goedkope en/of flexibele werkplekken eventueel gecombineerd met horeca. In Rijssen centrum is het CVJO gevestigd dat startende ondernemers een professionele werkomgeving in een open kantoortuin met collega ondernemers biedt. Horeca gecombineerd met een prettig werkklimaat ontbreekt.

Hybride (food)concepten - We hybride concepten met food en detailhandel in verschillende vormen terugkomen en toenemen aan populariteit. Denk aan combinatie versmarkt met horeca en traiteur/afhaal, integratie van foodretail, horeca, foodservice en foodbeleving. Duurzame verse (streek)producten, gecombineerd met het gemak van een traiteur. Een plek waar horeca en supermarkt worden gecombineerd. Zelfstandige verswinkels gecombineerd horeca (bijvoorbeeld een bakker waar geluncht kan worden). Dergelijke concepten zijn in Rijssen Centrum zeer beperkt aanwezig.

4.2 Lokale ontwikkelingen

- In de stationstomgeving speelt de ontwikkeling van woningen, appartementen en commerciële/maatschappelijke voorzieningen waaronder de realisatie van een supermarkt Albert Heijn op de Watermolen wordt mogelijk verplaatst naar deze locatie met betere bereikbaarheid en een verbeterde parkeersituatie. Albert Heijn kan op deze locatie de regiofunctie beter vervullen (wat mogelijk ook een grotere toevloeiing naar Rijssen Centrum tot gevolg zal hebben). Wanneer de Albert Heijn verhuist zal er een dagelijkse trekker op de oostelijke kop van de hoofdwinkelas (kop van de Grotestraat) vertrekken. In het oostelijk gedeelte van de Grotestraat is de kracht van de Grotestraat als winkelstraat op dit moment al beperkt.
- De bibliotheek gelegen op de eerste verdieping van De Hoge Wal zal verplaatsen naar Plan Tusveld. Dit zorgt voor een verdere concentratie van maatschappelijke publieksfuncties rondom het gemeentehuis. Ruimtelijk-functioneel gezien is de verplaatsing wenselijk.
- Tussen het stadhuis en Plan Tusveld en speelt de ontwikkeling van een groen plein. De ontwikkeling is weinig geïntegreerd met Het Schild. Ruimtelijk gezien is het een opzichzelfstaande ontwikkeling. Tot slot speelt ook vernieuwing van de openbare ruimte op de westelijke entree van de hoofdwinkelas (kop van de Haarstraat). De gemeente wil het verblijfsklimaat op deze plek veraangenamen.

Figuur 17 Ontwikkelingen in structuur Rijssen Centrum



Bron: PDOK achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning

4.3 Beleid

Het geldend gemeentelijk beleid en wordt gehanteerd als een van de vertrekpunten voor het opstellen van de structuurvisie, Onderstaand volgt kort welk huidige gemeentelijk beleid van belang is bij het vormgeven van de ruimtelijk-economische visie voor het centrum van Rijssen.

Structuurvisie Rijssen-Holten

Deze gemeentebrede structuurvisie is vastgesteld in 2012. Voor het centrum van Rijssen is het volgende relevante beleid vastgelegd;

1. **Historisch centrum Rijssen:** Rijssen heeft een historisch centrum zowel qua structuur als bebouwing. Dit laatste is niet echt dominant meer aanwezig. Ontwikkelpunten:

- Herstel en behoud van de historische structuur en bebouwing.
- Aandacht voor toeleidende wegen (linten) voor wat betreft functies en inrichting.
- Ruimtelijke kwaliteit in het centrum door verbeteren functie van pleinen.
- Inspelen op het internetwinkelen en de consequenties hiervan waar mogelijk ruimtelijk vertalen.

2. **Stationskwartier Rijssen**: De stationsomgeving van Rijssen vraagt als scharnierpunt tussen het centrum van Rijssen en het bedrijventerrein de Mors en als openbaar vervoersknooppunt om een geschikte invulling. Het is een ruimtelijk dominante plek langs de Koppellaan (Reggesingel). Ontwikkelpunt:

- Adequate bij de functie passende invulling van het nu nog braakliggende terrein.

Ruimtelijk streefbeeld 2000

Als onderdeel van het bestemmingsplan Kern 2000 is een ruimtelijk streefbeeld opgesteld. Met de vaststelling van het bestemmingsplan Kern Rijssen 2010 (13 december 2012 vastgesteld) is het ruimtelijk streefbeeld feitelijk als toetsingskader komen te vervallen. Nagenoeg alle projecten binnen het ruimtelijk streefbeeld waren gerealiseerd, op twee projecten na;

1. **Bouwvolume op locatie voormalig busstation**: De openbare ruimte is reeds aangelegd, echter het voorziene bouwwerk op de hoek Elsenerstraat-Huttenwal is nooit gerealiseerd. De locatie heeft een volume nodig om als poort van het centrum te kunnen fungeren. Dit wordt (nog even los van functie en gebruik) meegenomen in de nieuwe structuurvisie).
2. **Locatie Haarstraat-Bouwstraat**: Het ruimtelijk streefbeeld geeft aan dat een bebouwing met een passende hoogte-opbouw en parcelering op deze locatie gewenst is. De kiosk aan de Haarstraat dient op de langere termijn uit het straatbeeld te verdwijnen, dat wil niet zeggen dat de functie in de omgeving van Het Schild niet passend zou zijn.

Horeca en detailhandel, overige commerciële voorzieningen

De detailhandelsnota uit 2007 wordt op dit moment herzien en wordt meegenomen in de structuurvisie voor het centrum. Ook voor het aspect horeca (visie uit 2006) zal de visie worden ge-update.

4.4 SWOT-analyse en perspectiefbepaling

SWOT-analyse

SWOT is de afkorting voor Strengths (sterktes), Weaknesses (zwaktes), Opportunities (kansen) en Threats (bedreigingen). De SWOT-analyse is een veelgebruikte methode om inzicht te krijgen in het functioneren van een bedrijf of gebied. Het gaat om de relatieve positie. Zaken waar de gemeente of andere stakeholders invloed op hebben zijn te scharen onder de sterke of zwakke punten. Zaken die van 'buiten' komen en waar geen of nauwelijks invloed op kan worden uitgeoefend, vallen onder de kansen of bedreigingen.

Tabel 11 SWOT-analyse Rijssen Centrum

Sterktes	**Zwaktes**
- Diverse lokale grootheden - Gratis parkeren - Grote koopkrachtbinding en toevloeiing - Naamsbekendheid als 'kwalitatief goed winkelen' - Actieve ondernemersvereniging - Het Nieuwe Winkelen wordt omarmt: Rijssen Centrum goed zichtbaar op social media, veel winkels met webshop.	- Deelgebieden zijn niet goed verbonden - Verblijfsklimaat in bepaalde deelmilieus ondermaats; geen duidelijke signatuur als winkelgebied. - Te veel verspreid aanloopmilieu in plaats van concentratie van functies op hoofdwinkelas. - Doorbloeding noord-zuid
Kansen	**Bedreigingen**
- Bevolkingsaanwas in een krimpregio - Inwoners zijn loyaal aan lokale detailhandel - Jonge bevolking (minder last van vergrijzing) - Investeringsbereidheid, organisatie en lokale kracht van ondernemers en ondernemersvereniging.	- Economische crisis: omzet onder druk, uitstel en afstel investeringen - Echt 'funshoppen' gebeurt in centra van grotere orde; runshoppen centra met hoge mate functionaliteit - Internetwinkelen - Lage koopkracht gemiddelde inwoner van Rijssen - Oplopende leegstand - Ondernemers op leeftijd: opvolging van zaak?

SWOT-confrontatie

Een SWOT-confrontatie koppelt de sterke en de zwakke punten aan de kansen en bedreigingen. Zo ontstaan de meest veelbelovende mogelijkheden en meest bedreigende situaties voor centrum Rijssen

Meest veelbelovend

Rijssen heeft van oudsher een zekere grandeur en een reputatie en vervult een stevige functie voor zowel inwoners van Rijssen als inwoners uit omliggende plaatsen. Met lokale helden en een zeer uitgebreid aanbod mode en luxe heeft het centrum, binnen de regio, sterke troeven in hand. Het draagvlak groeit nog (tegen de tendens in), er is een actief ondernemersbestand en inwoners zijn trouw aan de lokale winkels.
Met een vereende krachtsinspanning, behoud van gratis parkeren en concentratie van winkelvoorzieningen en andere publieksfuncties moet Rijssen in staat zijn de huidige positie te handhaven. Concentratie van detailhandel aan de hoofdwinkelas Grotestraat/Haarstraat draagt bij aan een compact en sterk kernwinkelgebied. Naast 'winkelen' zijn ook andere functies als horeca, vermaak en evenementen belangrijk in het centrum.

Meest bedreigend

Rijssen Centrum kent ruimtelijk-functioneel gezien enkele mindere punten: de noordkant is niet goed verbonden met het zuidelijk deel, de verbinding tussen het station en het centrum ontbreekt, het verblijfsklimaat in de enkele deelmilieus kan beter en de diversiteit en concentratie van de verschillende centrumfunctie is niet optimaal. De afgelopen jaren is de leegstand toegenomen. Er zijn enkele grote aanbieders verdwenen of verhuisd. Er ontstaan hierdoor een minder heldere structuur. Het aanbod beweegt van 'chique' naar discount en 'pop-up'. Verdere neergang dreigt als er niet wordt toegewerkt naar een meer compact centrumgebied, een heldere ruimtelijke structuur en een prettig verblijfsklimaat. Dit vereist gezamenlijke krachtinspanning van ondernemers, gemeente en vastgoedeigenaren.

5 Visie, positionering en vertaling in ruimtelijk-functionele structuur

Als centrum van een kern van een kleine 30.000 inwoners is de positie van het centrum van Rijssen niet onbedreigd. De combinatie van demografische ontwikkelingen (vergrijzing), economische vooruitzichten en technologische veranderingen (rol e-commerce) hebben een diepgaande invloed op de manier waarop mensen winkelen, en daarmee op de ruimtelijke structuur van de detailhandel.

Consumenten kiezen steeds bewuster voor bepaalde winkelgebieden, afhankelijk van het specifieke winkeldoel: recreatief en op zoek naar beleving (fun) of functioneel of naar snelheid en gemak (functie). De winnaars zijn de kleine(re) winkelgebieden die voorzien in de behoefte van consumenten op zoek naar snelheid en gemak (denk aan wijkwinkelcentra) en de grote winkelgebieden die voorzien in de behoefte aan beleving (denk aan de binnenstad van Zwolle). De middengroep dreigt tussen wal en schip te vallen. Ze blinken niet uit in functionaliteit en gemak, en ook niet in beleving. Rijssen Centrum heeft echter voldoende unieke karakteristieken om zich boven die middengroep te verheffen: het dient daarvoor een aantrekkelijk aanbod van winkels, horeca en andere (commerciële) publieksvoorzieningen in een gezellige ambiance te combineren met behoud van functionaliteit. Op die manier kan het profiteren van de behoefte van de consument aan gemak, zonder in te boeten op het aspect van ambiance en beleving, kenmerkend voor succesvolle (stads)centra.

'Winkelen' is nog steeds het primair bezoekmotief voor centrumgebieden. Andere motieven, zoals horecabezoek, cultuur en evenementen worden echter steeds belangrijker. Wil het centrumgebied van Rijssen zich onderscheiden, dan is niet alleen het winkelaanbod, maar juist ook het aanbod aan horeca, vermaak en evenementen doorslaggevend. De combinatie maakt het centrum, ook dat van Rijssen, aantrekkelijker voor een consument.

5.1 Visie en positionering

Een aantrekkelijke plek om te winkelen en te verblijven voor de inwoners van Rijssenen uit de regio Twente.

Rijssen Centrum zal zich in zijn verzorgingsfunctie in de toekomst primair moeten richten op de combinatie van:

- De inwoners uit Rijssen (circa 29.000 inwoners); en
- Het secundaire verzorgingsgebied (circa 100.000 inwoners) bestaande uit de kern Holten en de buurgemeenten Wierden, Hellendoorn en Hof van Twente.

De beide gebieden zijn goed voor het grootste deel van de bezoekers (en daarmee omzet) in Rijssen Centrum.

Rijssen is ook in de toekomst de primaire aankoopplaats voor eigen inwoners, en vervult ook een belangrijke functie voor inwoners uit de regio Twente die een dagje kwalitatief willen winkelen in een aantrekkelijke, maar ook laagdrempelige setting.
De inwoner van Rijssen is van nature trouw aan het eigen centrum. Hij hecht bij winkel- en horecabeleving vooral waarde aan eigentijdse producten met een scherpe prijs / kwaliteitverhouding en is geneigd om zijn inkopen te doen in een laagdrempelige retailomgeving bij vertrouwde, lokale winkeliers. Prijs is belangrijk, maar inwoners van Rijssen zijn vooral loyaal aan het lokale ondernemersbestand. Binnen de regio staat Rijssen bekend als aankoopplaats voor kleding van kwaliteit. Zowel de dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandel in Rijssen Centrum vervullen naast een stevige functie voor de eigen inwoners ook een substantiële regiofunctie.

Rijssen Centrum kent naast het winkelaanbod ook een breed en aantrekkelijk palet aan dienstverlening, horeca en andere publieksfuncties.
In de huidige situatie vervullen de aanverwante functies als horeca en dienstverlening de regiofunctie in mindere mate dan de detailhandel. Omdat de grenzen tussen winkelen, horecabezoek en vrijetijdsbesteding steeds meer zullen vervagen is het echter belangrijk dat Rijssen zich op dat terrein meer profileert. Temeer omdat de regioconsumenten meerdere keuzemogelijkheden hebben, en een bewuste keuze voor Rijssen Centrum zullen moeten maken. Deze regioconsument is van essentieel belang voor Rijssen Centrum: het profiel en imago van de winkels en de omvang van het winkelareaal is mede afgestemd op de regiobezoeker. Indien die regioconsument afhaakt, zal versneld sprake zijn van uitval van aanbod in Rijssen.

Het is daarom zaak het centrum verder gereed te maken voor de toekomst, en daarbij scherpe keuzes te maken in wat waar en in welke mate gefaciliteerd wordt. Voorop hierin staat dat het centrum de logische locatie is voor voorzieningen en initiatieven die een centrumfunctie vervullen: van winkels, horeca en andere (commerciële en maatschappelijke) publieksverzorgende voorzieningen. De ondersteunende centra en locaties dienen slechts een dagelijks verzorgende functie; opschaling en verbreding van het aanbod dient op deze locaties niet aan de orde te zijn.

Rijssen Centrum is een kloppend hart met een aantrekkelijke mix aan functies in een compact centrumgebied met verschillende maar verbonden deelgebieden
Het centrum dient niet zonder reden hoog te staan op de politieke agenda van de gemeentelijke bestuurders. Prioriteit moet liggen bij versterking van (het onderscheidend vermogen van) het centrum. Een florerend centrumgebied draagt immers bij aan het voorzieningenniveau, de leefbaarheid en het imago van de stad. Het centrum moet worden gezien als ‘kloppend hart’, en daarmee behelst een toekomstbestendig centrum ook veel meer dan alleen winkelen.

Bij de functie van kloppend hart dient de regiofunctie van het centrum van Rijssen als gezegd minimaal te worden geconsolideerd. Dit kan door middel van het creëren van een aantrekkelijke mix aan functies in een compact centrumgebied. Hierbij dienen de recreatieve functies (niet-dagelijkse detailhandel in de recreatieve branches en alles wat daar omheen hangt) in een relatief klein, maar aantrekkelijk ingericht centrumgebied te worden geconcentreerd, ondersteund door dagelijks en doelgericht niet-dagelijks aanbod in de flanken van dat centrumgebied. Dit laatstgenoemde aanbod zal laagdrempelig georganiseerd moeten worden: goed toegankelijk voor alle

vormen van vervoer (waaronder de auto), met een moderne, concurrerende maatvoering, en met excellent parkeren (gratis, waar mogelijk op maaiveld). De opgave is vervolgens om die beide werelden met elkaar te verbinden: in functionele zin (versterken relaties), qua inrichting van het openbaar gebied en in termen van marketing en communicatie.

Naast klassieke (commerciële) publieke centrumfuncties als detailhandel en horeca is het wenselijk om ook andere type functies zo veel mogelijk in het centrum te accommoderen. Het gaat hier om voorzieningen die zorg dragen voor meer levendigheid, extra traffic en een langere verblijfsduur. Denk aan werken (onder andere kantoorunits en flexibele werkplekken), ambachten, zorg, kinderopvang, maatschappelijke dienstverlening en andere type bedrijvigheid (tenzij overlastgevend). Ook leent het centrum zich voor het huisvesten van nieuwe aanbodsvormen als pick-uppoints, kluisjes en servicepunten. Het is voor de levendigheid en toekomstbestendigheid van het centrum wenselijk om deze functies bij voorkeur te huisvesten binnen het centrum. Dit betekent als gemeente terughoudend zijn in wat wordt toegestaan buiten het centrum (nee, tenzij) en vooruitstrevend en flexibel omgaat met wat je binnen het centrum huisvest (ja, mits). In een sterke binnenstad worden publieksfuncties als horeca en winkelen aangevuld met wonen, werken, cultuur, evenementen, zorg en onderwijs en is er aandacht voor de openbare ruimte, groen en water.

Rijssen Centrum is een plek waar van alles valt te beleven
Rijssen kent met de HABI en de winkeliersvereniging Hoge Wal reeds een actieve ondernemersvereniging. Binnen het centrum geldt voorts een verplichte deelname aan het ondernemersfonds. Mede hierdoor worden er veel activiteiten georganiseerd. Zo zijn er vanwege de zondagsrust in Rijssen geen koopzondagen, maar wordt er periodiek een koopzaterdagavond georganiseerd tot 21.00 uur. Hier worden ook evenementen aan gekoppeld en deze zijn tot nu toe zeer succesvol gebleken. Het is belangrijk dat deze activiteiten en evenementen ook in de toekomst plaats zullen (blijven) vinden.

De online en offline marketing en communicatie van het centrum zijn geïntegreerd en zijn in staat de verschillende deelgebieden van het centrum te verbinden.
De centrumondernemers in Rijssen zijn al een eind op weg in het online winkelen, geholpen door het feit dat de gemeente in 2012 als eerste gemeente in Oost-Nederland gratis internet begon aan te bieden in het centrum. Communicatie en marketing is duidelijk aanwezig in de digitale sfeer, maar minder zichtbaar in fysieke zin, in het centrum zelf. Zo is in digitale zin sprake van een profilering van het centrum als 'Modestad Rijssen', maar dit komt nog nergens terug in fysieke omgeving. De integratie van online en offline winkelen dient in Rijssen Centrum nog zijn beslag te krijgen.

5.2 Vertaling in globaal programma en ruimtelijk-functionele structuur

De analyse van de ontwikkelingsmogelijkheden laat zien dat er in de niet-dagelijkse detailhandel vrijwel geen uitbreidingsmogelijkheden zijn. Dit ondanks de te verwachten groei van het bevolkingsdraagvlak in Rijssen. Het huidige (gemiddeld genomen) ondergemiddelde functioneren van het niet-dagelijkse aanbod en de geschetste generieke ontwikkelingen (met onder druk staande bestedingen en een groeiend aandeel internetaankopen) staan een vergroting van het winkelaanbod in deze voor het centrum dragende functie in de weg.

Rijssen Centrum is bovendien extra kwetsbaar, omdat er in het centrumaanbod een sterk accent op mode en luxe is, een sector die op dit moment veel last heeft van de generieke ontwikkelingen als de economische crisis en de opkomst van internet als aankoopkanaal. Daar komt bij dat het aanbod ruimtelijk gezien te weinig geconcentreerd is op de hoofdwinkelas Haarstraat/Grotestraat. De afgelopen twee jaar schuift het aanbod (inherent aan de tijdgeest) meer op richting 'discount-sfeer' en 'pop-up'-achtige concepten.

Rijssen is in de constatering dat er sprake is van beperkte ontwikkelingsmogelijkheden in de niet-dagelijkse sector overigens niet uniek. We zien onder retailers in de niet-dagelijkse sfeer een grote mate van terughoudendheid als het gaat om expansie van hun formule via de uitbouw van fysieke winkelvestigingen. Het is in deze sector vooral zaak om te voorkomen dat het niet-dagelijkse winkelaanbod inkrimpt.

Mogelijkheden voor versterking van het aanbod zijn er zeker wel op het terrein van horeca, cultuur en ontspanning, waar Rijssen mede door de aard van de lokale bevolking minder goed op scoort. Onder invloed van generieke ontwikkelingen, die wijzen op een steeds grotere branche- en sectorvervaging (tussen detailhandel en horeca bijvoorbeeld) is het wel belangrijk dat Rijssen op dit terrein een inhaalslag maakt, zonder daarbij de aard van zijn bevolking te verloochenen.

Tegen de context van de beperkte marktmogelijkheden dient het centrum van Rijssen zowel de inwoners van Rijssen als regiobewoners zo optimaal mogelijk te bedienen in termen van recreatief winkelen, het doen van de dagelijkse aankopen en in hun vrijetijdsbesteding. In ruimtelijk-functionele zin ligt het accent op:

- **'Lokale helden'** met een goede reputatie in combinatie met (in mindere mate) ook **(formule)winkels** die een lager prijssegment bedienen.
- Met in de hoofdwinkelas het accent op **mode & luxe**-artikelen (kleding, schoeisel, warenhuis, opticien, **food** (supermarkten en een compleet pakket aan versspeciaalzaken) aan de twee flanken van het centrum, **frequent benodigd** aanbod (drogist/parfumerie, huishoudelijk, bloemist, cadeau-artikelen, boeken etc.) in het tussengebied en **horeca en diensten** verspreid door het centrum, met enige concentratie rond de drie verblijfsplekken (2 koppen van de hoofdwinkelas en het centraal gelegen Schild).
- Met de verplaatsing van de bibliotheek naar Plan Tusveld ontstaat er rond het gemeentehuis een cluster van **maatschappelijke functies**. In fysiek-ruimtelijke zin dient dit toekomstige deelmilieu beter met de andere deelmilieus te worden verbonden.

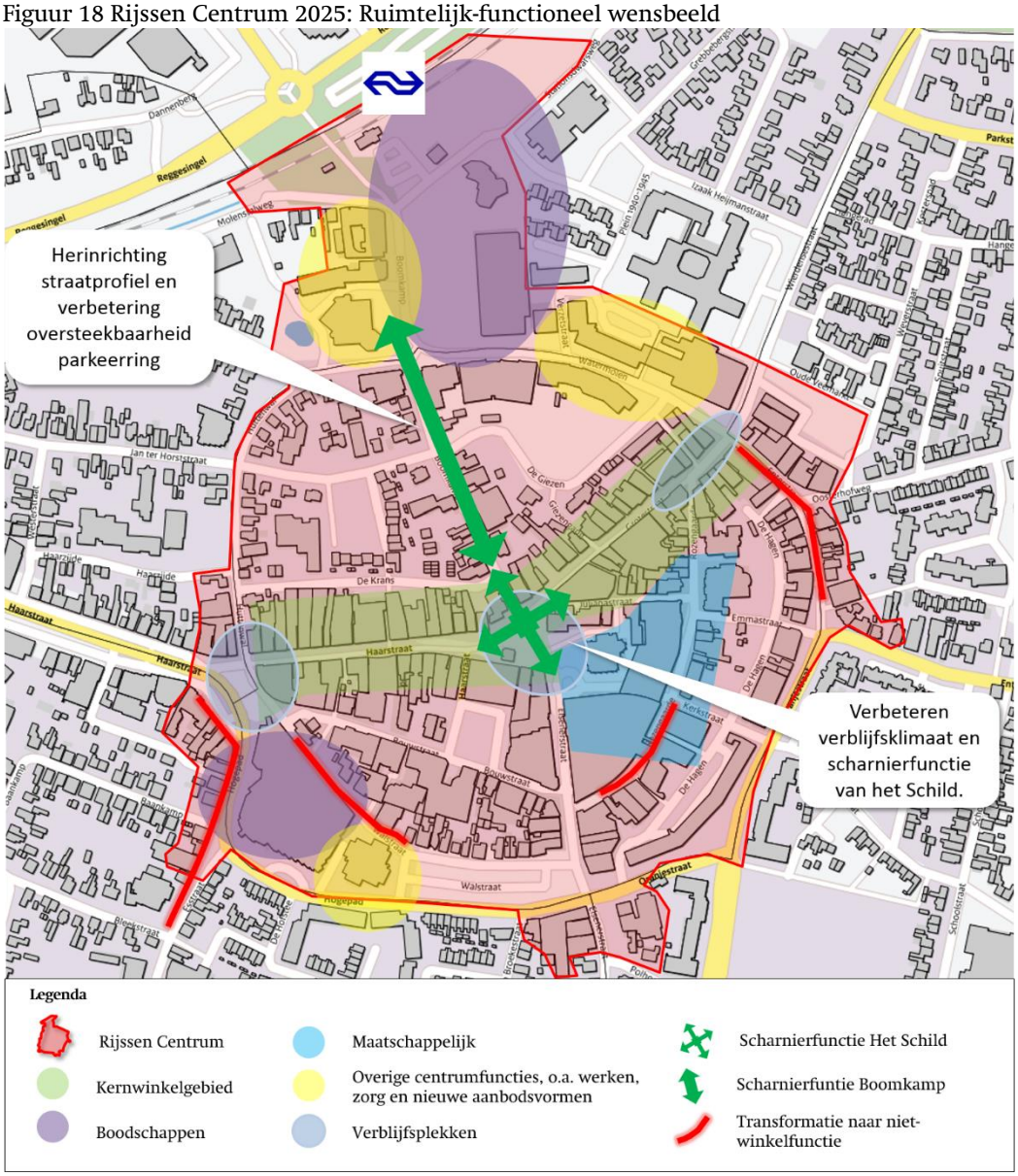
- Ruimte voor **rustpunten**, plekken waar de gelegenheid is om te pauzeren, soms in de vorm van horeca (ook in bestaande winkels) of kiosk, soms in de vorm van meer serene plekken die als rustpunt kunnen fungeren (groen, zitjes).

Voorts dient in onze ogen in ruimtelijke-functionele zin een aantal cruciale keuzes te worden gemaakt, bijvoorbeeld inzake:

- De wenselijkheid van invulling met detailhandel van de huidige Albert Heijn aan de Watermolen, na relocatie van deze supermarkt naar de Stationsomgeving. Wij zien geen mogelijkheden voor invulling met niet-dagelijkse detailhandel. Invulling met dagelijkse detailhandel, bijvoorbeeld de komst van een vierde centrumsupermarkt, is een optie waarmee er zich een trekker op de oostelijke kop van het kernwinkelgebied vestigt. Transformatie van deze locatie naar werken/wonen behoort ook tot de mogelijkheden en draagt bij aan verdere concentratie van het winkelgebied, waarbij de parkeerring de grens van het kernwinkelgebied markeert.
- De transformatie van de Enterstraat en andere delen van het centrum die niet tot het kernwinkelgebied behoren, maar waar wel winkels zijn gesitueerd, naar andere functies, niet zijnde detailhandel. Hiertoe behoort ook het maken van een keuze voor het Europaplein, de winkelplint aan (Rozengaarde), de Walstraat en een deel van de Haarstraat aan de westzijde van het centrum.
- De situering van de warenmarkt: is de huidige locatie wel de meest geschikte locatie voor de warenmarkt?
- Versterking van de functie van Schild als scharnier tussen verschillende deelgebieden (vergroten verblijfswaarde), door herinrichting, opwaardering gevels en functieverandering plinten.
- Scharnierfunctie van Het Schild als verbindend element naar de Boomkamp gaat gepaard met een betere aansluiting op noordelijk deel van de Boomkamp (boodschappenfunctie en overige centrumfuncties). Dit verbetert de nu nog afwezige doorbloeding van het centrum van noord naar zuid. Voor deze noordelijke verbinding ligt opgave vooral bij herinrichting en herprofilering van het straatprofiel en bij de verbetering van de oversteekbaarheid van de parkeerring.
- De Bouwstraat en Elsenerstraat kennen geen vastomlijnd functieprofiel en hebben een meer hybride karakter. Deze plekken nodigen in onze optiek uit tot nieuw ondernemerschap, experimenten, het starten van vernieuwende concepten en het accommoderen van nieuwe aanbodsvormen.

In figuur 18 hebben we dit vertaald in een gewenste ruimtelijk-functionele structuur voor het centrum.

Figuur 18 Rijssen Centrum 2025: Ruimtelijk-functioneel wensbeeld



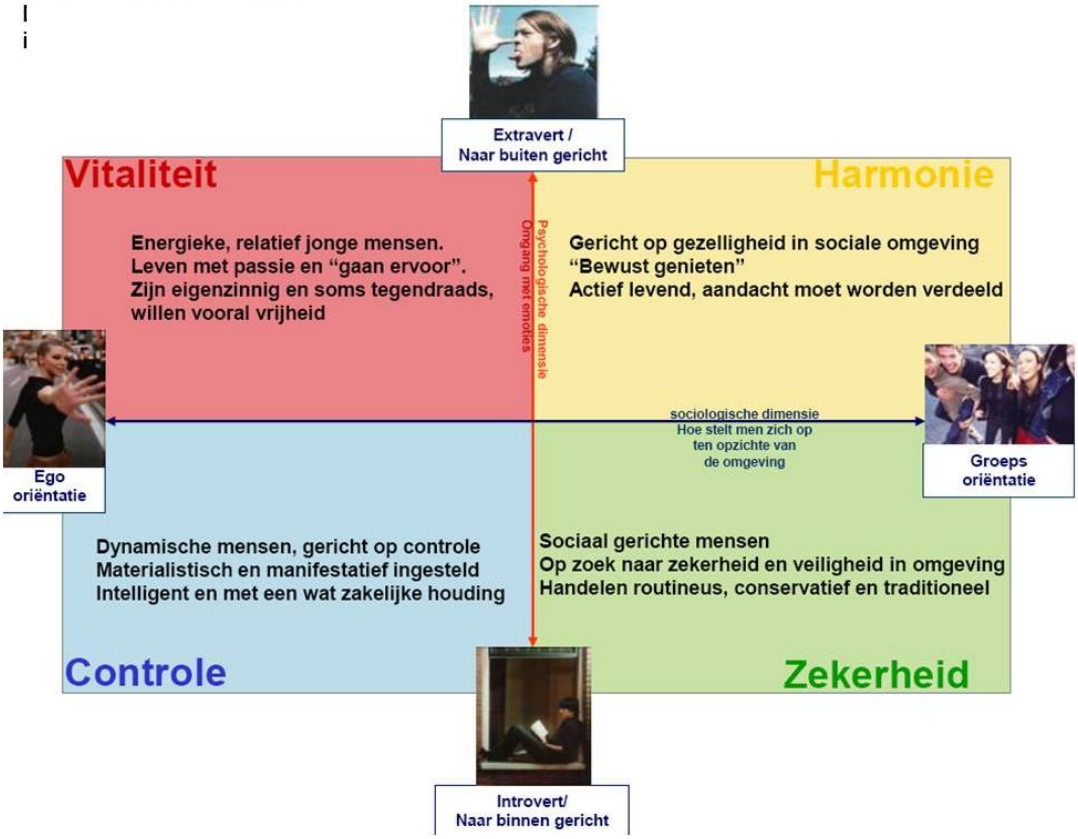
Bron: PDOK achtergrondkaart; bewerking Bureau Stedelijke Planning

Bijlage 1: BSR®-model SmartAgent

De term BSR®-model staat voor 'Brand Strategy Model'. In de jaren '80 werd deze methode vooral gebruikt voor de marketing van consumentenproducten, zoals de naam al aangeeft. Inmiddels heeft het model zich ook in tal van andere domeinen bewezen en is gebleken dat het model breed toepasbaar is, zowel voor de marketing van producten en diensten, als ook voor onderwerpen als woonbeleving en de positionering van winkelcentra.

Vier belevingswerelden
Steeds vaker zien we dat socio-demografische achtergronden, zoals leeftijd, opleiding en inkomen, onvoldoende verklarend zijn voor consumentengedrag. Keuzes van consumenten worden meer en meer bepaald door lifestyle en emoties, waarden en normen. Het BSR®-model is een psychografisch model waarin met deze sociologische factoren rekening wordt gehouden. Door middel van twee dimensies wordt onderscheid aangebracht tussen individuen op basis van hun belevingswereld. De positie van individuen wordt bepaald aan de hand van een gevalideerde vraagstelling.

Figuur 19 De vier belevingswerelden



Bron: SmartAgent

Door de twee dimensies ontstaan twee kwadranten die ook wel 'motivationele' segmenten of belevingswerelden worden genoemd. De horizontale as is de sociologische dimensie, waarmee het onderscheid tussen individualisten/ego-oriëntatie en groepsgerichte/sociale oriëntatie wordt gemaakt. De verticale as kan

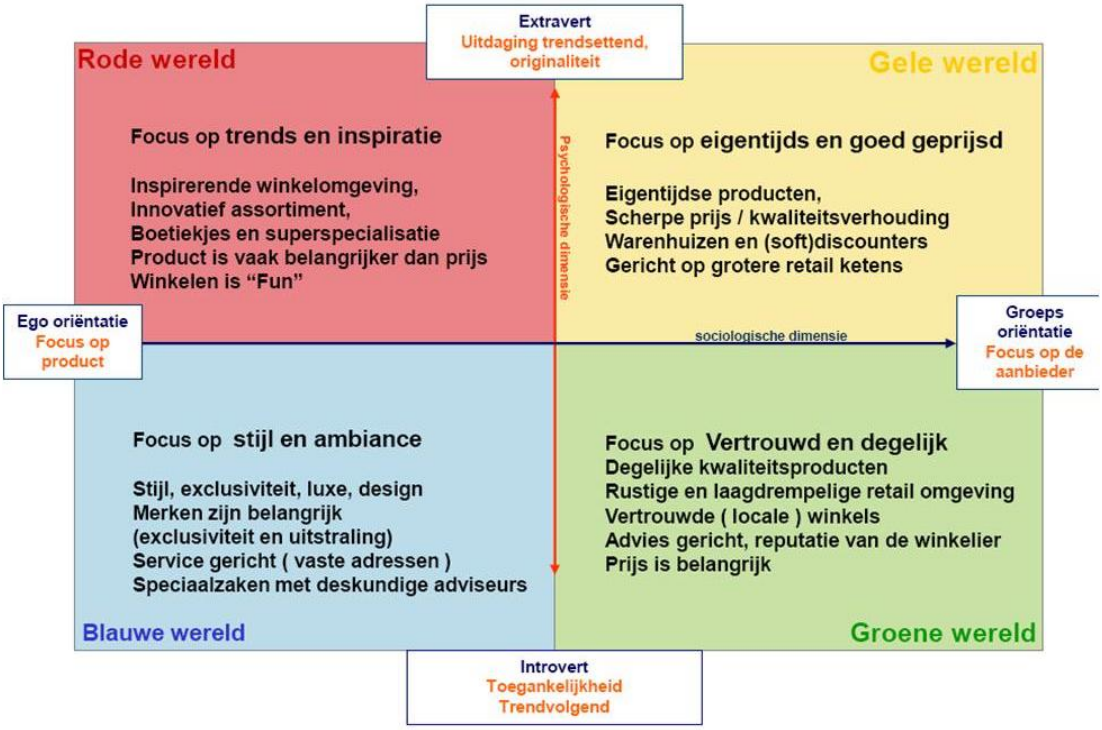
getypeerd worden als de psychologische dimensie waarmee het onderscheid tussen extravert/openstellend versus introvert/afsluitend kan worden gemaakt.

Personen vallen nooit volledig in het ene of andere kwadrant. Het gaat erom te bepalen met welk kwadrant iemand de meeste affiniteit heeft; waar iemand zich het meest thuis voelt of mee verbonden voelt. Voorkeuren voor merken, winkeltypen of formules, kranten, tijdschriften of TV-zenders kunnen hier vaak aan worden verbonden.

Belevingswerelden en de retailbeleving
Elke belevingswereld heeft in de retailbeleving zijn eigen focus. Zo stelt een 'rode' consument prijs op innovatieve en specialistische boetiekjes en staat 'fun' tijdens het winkelen bovenaan. Deze groep is vooral te vinden in de grote steden. Voor de 'blauwe' consument zijn exclusieve merken en service bijvoorbeeld belangrijk, terwijl de 'gele' en 'groene' consument meer focussen op prijs. Hierbij heeft 'geel' bijvoorbeeld de voorkeur voor de grote retailketens en warenhuizen en 'groen' meer voor vertrouwde, lokale winkels.

SmartAgent beschikt over een database (SmartGIS) met het demografisch- en leefstijl profiel van inwoners van alle 450.000 postcodes in Nederland. Op basis van deze database kan inzicht gekregen worden in de aanwezigheid van de verschillende belevingswerelden in een bepaald gebied en de verhouding daartussen.

Figuur 20 De belevingswerelden en de retailbeleving



Bron: SmartAgent

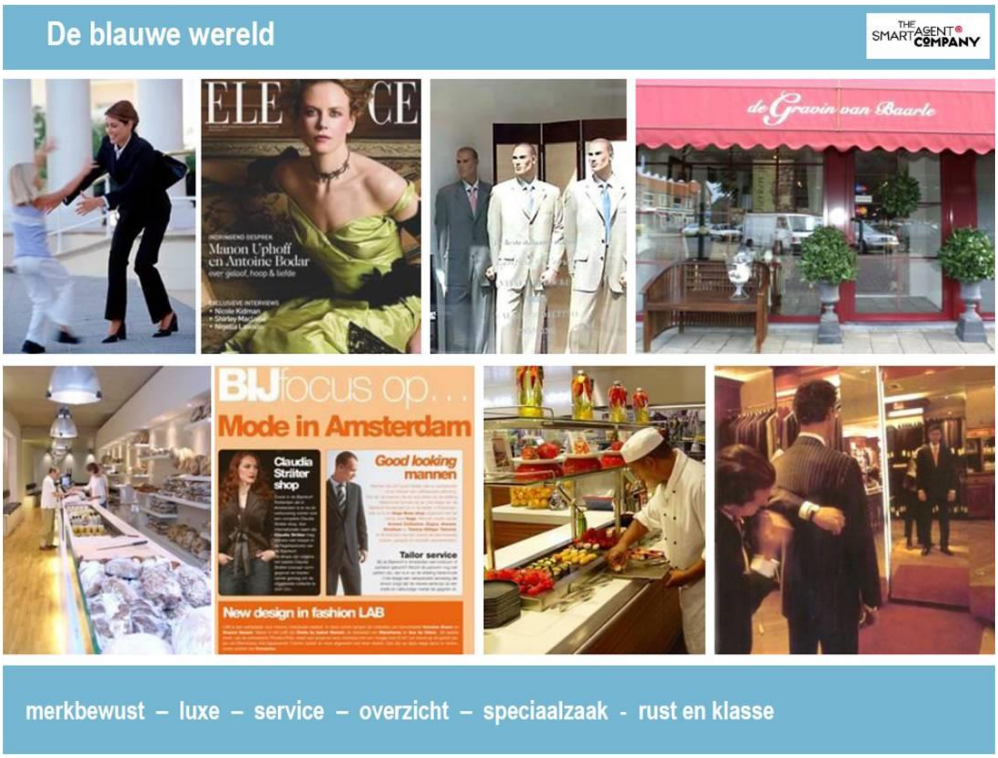
Gele wereld

Bron: SmartAgent

Groene wereld

Bron: SmartAgent

Blauwe wereld



Bron: SmartAgent

Rode wereld

Bron: SmartAgent

Bijlage 2: DPO berekening

Dagelijks
Op de schaal van de gemeente Rijssen-Holten

	Dagelijks		
		Geen ambitie	*Wel ambitie*
	Huidige situatie	**2025**	**2025**
Inwoners (CBS Statline of andere bron)	37605	38470	39355
Bestedingen per hoofd in € (HBD)	€ 2.340	€ 2.340	€ 2.340
Bestedingspotentieel in € mln	€ 88	€ 90	€ 92
Bestedingspotentieel in € mln, incl inkomenscorrectie van 85%	€ 85	€ 87	€ 89
Koopkrachtbinding (KSO) / inschatting	36%	36%	40%
Gebonden bestedingen in € mln	€ 30	€ 31	€ 35
Koopkrachttoevloeiing (KSO)	25%	25%	25%
Omzet door toevloeiing in € mln	€ 10	€ 10	€ 12
Totale bestedingen in € mln	€ 41	€ 42	€ 47
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo (HBD)	€ 7.310	€ 7.310	€ 7.310
Gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 6.510	€ 6.660	€ 7.570
Haalbaar aanbod in m² wvo	5.561	5.689	6.467
Gevestigd aanbod in m² wvo (Locatus)	6245	6245	6245
Uitbreidingsruimte in m² wvo	-684	-556	222
% verschil gerealiseerde en gemiddelde vloerpr.	**-11%**	**-9%**	**4%**

Niet dagelijks
Op de schaal van woonkern Rijssen

	Mode & Luxe		
		Geen ambitie	*Wel ambitie*
	Huidige situatie	**2025**	**Situatie 2020**
Inwoners (CBS Statline of andere bron)	28.625	30.000	30.000
Bestedingen per hoofd in € (HBD)	€ 940	€ 940	€ 940
Bestedingspotentieel in € mln	€ 27	€ 28	€ 28
Bestedingspotentieel in € mln, incl inkomenscorrectie van 81%	€ 24	€ 26	€ 26
Koopkrachtbinding (KSO)	75%	75%	85%
Gebonden bestedingen in € mln	€ 18	€ 19	€ 22
Koopkrachttoevloeiing (KSO)	45%	45%	50%
Omzet door toevloeiing in € mln	€ 15	€ 16	€ 22
Totale bestedingen in € mln	€ 33	€ 35	€ 43
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo (HBD)	€ 2.530	€ 2.530	€ 2.530
Gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 1.898	€ 1.990	€ 2.480
Haalbaar aanbod in m² wvo	13.125	13.755	17.148
Gevestigd aanbod in m² wvo (Locatus)	17491	17491	17491
Uitbreidingsruimte in m² wvo	-4.366	-3.736	-343
Met internet	x	-4.260	-867
% verschil gerealiseerde en gemiddelde vloerpr.	**-25%**	**-21%**	**-2%**

Bijlage 3: Begrippenlijst

Term	Omschrijving
Bedrijfsvloeroppervlak (BVO)	Het bedrijfsvloeroppervlak (BVO) is de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel, bedrijf of voorziening met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.
Dagelijkse sector	Winkels in Levensmiddelen en Persoonlijke Verzorging. Dit betreffen onder meer supermarkten, versspeciaalzaken, drogisterijen, parfumeries en apotheken.
Distributieve berekening	Een veelgebruikt rekeninstrument om het huidige functioneren en eventuele indicatieve uitbreidingsruimte voor detailhandel in de toekomst te kunnen duiden. In de distributieve berekening wordt het huidige gevestigde aanbod in een specifieke branche (bijvoorbeeld dagelijkse detailhandel) in Rijssen vergeleken met het landelijke gemiddelde. Daarbij wordt de gemiddelde vloerproductivi-teit berekend van het in Rijssen gevestigde aanbod. Het verschil tussen de gerealiseerde vloerproductiviteit en de landelijke gemiddelde vloerproductiviteit bepaalt of de desbetreffende branche boven- of ondergemiddeld functioneert. Het verschil tussen de gerealiseerde en gemiddelde vloerproductiviteit kan worden opgevat als indicatieve uitbreidingsruimte, dan wel overaanbod.
Koopkrachtafvloeiing	Mate waarin inwoners van een bepaald gebied (bijv. Rijssen) hun bestedingen verrichten bij gevestigde winkels buiten dat gebied.
Koopkrachtbinding	Mate waarin inwoners van een bepaald gebied (bijv. Rijssen) hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.
Koopkrachttoevloeiing	Mate waarin inwoners van buiten een bepaald gebied (bijv. Rijssen) bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.
Koopstromen/ Kooporiëntatie	Koopkrachtbewegingen door binding, afvloeiing en toevloeiing van koopkracht.
Leegstand	Een unit/verkooppunt/pand met een commerciële bestemming, zonder dat daar een functie is gevestigd. Een leegstaand pand kan in het verleden een winkel zijn geweest, maar ook een andere functie hebben gehad (zoals bijvoorbeeld een ambacht, horeca of dienstverlening). Ook bij eventuele invulling van het pand kunnen naast een winkel ook andere functies gevestigd worden.

Term	Omschrijving
Locatus	Locatus verzamelt informatie over alle winkels en consumentgerichte, dienstverlenende bedrijven. Veldwerkers bezoeken en onderzoeken jaarlijks alle winkelgebieden in de Benelux. De verzamelde gegevens, zoals (winkel)naam, winkelverkoopvloeroppervlak en branche worden geregistreerd in de database. Er wordt daarnaast ook een indeling in winkelgebieden aan gekoppeld en winkelgebieden worden geclassificeerd,
Niet-dagelijkse sector (regulier)	Winkels in Mode & Luxe, Vrije Tijd en Elektronica. Dit betreffen de branches warenhuizen, kleding & mode, schoenen & lederwaren, huishoudelijke & luxe artikelen, juwelier & optiek, antiek & kunst, sport & spel, hobby, media en bruin & witgoed. Deze branches treffen we gewoonlijk aan in de centrale en ondersteunende winkelgebieden.
Vloerproductiviteit	De vloerproductiviteit (omzet (in €) per m² wvo) is een veelgebruikt kengetal om het functioneren van een winkel inzichtelijk te maken.
Winkelvloeroppervlak (WVO)	Het winkelvloeroppervlak betreft het winkeloppervlak wat in gebruik is voor de directe verkoop van goederen. Het betreft het voor de klant toegankelijke verkoopruimte van de winkel, oftewel het totale bedrijfsvloeroppervlakte minus eventueel kantoor-, personeels- en magazijnruimte, toiletten etc.

Groep	Hoofdbranche
Dagelijks	Levensmiddelen
	Persoonlijke verzorging
Mode & Luxe	Warenhuis
	Kleding & Mode
	Schoenen & Lederwaren
	Juwelier & Optiek
	Huishoudelijke- & Luxeartikelen
	Antiek & Kunst
Vrije Tijd	Sport & Spel
	Hobby
	Media
In/Om Huis	Plant & Dier
	Bruin & Witgoed
	Auto & Fiets
	Doe-Het-Zelf
	Wonen
Detailhandel Overig	Detailhandel Overig
Transport & Brandstof	Automotive
	Brandstoffen
leisure	Horeca
	Cultuur
	Ontspanning
Diensten	Verhuur
	Ambacht
	Financiële Instelling
	Particuliere Dienstverlening
Leegstand	Leegstand

BIJLAGE 2

Gebiedsvisie Enterstraat Rijssen

Opdrachtgever: Gemeente Rijssen-Holten
Datum: 18 mei 2015

Colofon SAB

Bezoekadres:
Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

Correspondentieadres:
postbus 479
6800 AL Arnhem

T. (026) 3576911
I. www.sab.nl
E. info@sab.nl

Contactpersoon: Wim Lavooij
Projectnummer: 150108

Datum: 18 mei 2015

Inhoudsopgave

Inleiding..... 3

Plangebied..... 4

Historie..... 6

Beschrijving plangebied..... 8

Verval..... 11

Ruimtelijk streefbeeld..... 12

Drie voorbeelden..... 16

Tenslotte..... 26

Inleiding

De Enterstraat is ontstaan als historische landweg tussen de kernen Rijssen en Enter. De Enterstraat laat het typische verloop zien van landwegen die in de loop der jaren langzaamaan zijn verstedelijkt. Nabij de kern vinden we aaneengesloten bebouwing waartussen nog enige oude landarbeidershuisjes en ingesloten bedrijfsbebouwing, gemengd met bebouwing van jongere datum. In de richting van het buitengebied zien we steeds meer vrijstaande bebouwing in een open verkaveling afgewisseld met grote groengebieden, zoals de Rooms Katholieke begraafplaats en het Hollands Schwarzwald. Weer verder- en dat is pas in de omgeving van de aansluiting met de N 347- is sprake van een weg die door open buitengebied loopt. Vlak voor de kruising met de N 347 bevindt zich nog een bedrijvenpark en een voetbalvereniging langs de Enterstraat. Een rijkdom aan functies die kenmerkend is voor dit type van historische uitvalswegen.

Het gedeelte van de Enterstraat nabij de kern tussen Oranjestraat en Wierdensestraat heeft vanaf de jaren zestig steeds meer het karakter gekregen van een uitloper van het Rijssens winkelcentrum met winkels en restaurants afgewisseld met diensten. Dit gedeelte is daarom bij de kern van Rijssen getrokken en heeft een winkelerfinrichting gekregen, waarbij de auto wordt gedoogd.

De winkelbranche heeft het sinds het begin van de crisis in 2008 zwaar in Nederland. Tot 2010 zien we nog een stijging van het volume aan winkelvloeroppervlak, vaak gaat het dan om projecten die zich 'in de pijplijn' bevonden. Men was al gestart met investeren in de ontwikkeling en bezig met contractvorming en kon niet meer terug. Dit doorgaan met bijbouwen heeft de druk op de bestaande voorraad waar reeds leegstand was te bespeuren, nog verder doen toenemen. Winkelconcentraties die het nu met name moeilijk hebben, zijn de oude buurtcentra en de aanloopstraten rond de oude kernen. De pijn laat zich met name zien in de sector duurzame gebruiksartikelen en luxegoederen. De foodsector heeft zich doorgaans goed weten te handhaven. De opkomst van internetwinkels betekent een extra bedreiging voor de traditionele winkelstand. Het gebruik neemt van jaar tot jaar toe en inmiddels hebben internetwinkels ca. 22% marktaandeel. Naar verwachting zal ten opzichte van de beginjaren van de eenentwintigste eeuw de vraag naar winkelvloeroppervlak dalen met ca. 25%. Leegstand is overal zichtbaar in Nederland en dan met name in de regio's met stagnatie of krimp. Lokale overheden maken zich terecht zorgen over de aantrekkingskracht van hun winkelcentra en overwegen tot herbestemming met het doel de winkelfuncties te concentreren in hun kernen en wijkcentra . Buiten deze gebieden wordt uitsluitend de volumineuze winkelformules nog gedoogd op de bedrijventerreinen, nieuwe perifere detailhandel maakt geen kans meer en de vertrouwde buurtcentra en aanloopstraten verliezen steeds vaker hun winkelfunctie.

Enterstraat in 2015.

Plangebied

Ook de gemeente Rijssen-Holten is bezig met een visie op het winkelcentrum van Rijssen: de Structuurvisie Centrum Rijssen 2025 (SCR 2025). In deze visie zal worden voorgesteld om over te gaan tot concentratie van winkels in het kernwinkelgebied en de perifere ontwikkeling Enterstraat tussen Oranjestraat en Wierdensestraat, van functie te laten veranderen. De winkelfunctie zal in dit gedeelte uit de bestemming worden gehaald. Sloop van een deel van de leegstaande panden die vaak niet voor andere functies zijn te gebruiken dan winkels, zal dan wellicht niet te vermijden zijn. De vervangende bebouwing dient een brede range van functies mogelijk te maken.

Deze gebiedsvisie Enterstraat zal hiervoor de stedenbouwkundige uitgangspunten geven. De uitgangspunten dienen een aantal doelen, ten eerste als bijdrage aan de SCR 2025, ten tweede als uitgangspunt in het overleg met initiatiefnemers om de bedoeling in ruimtelijk zin te kunnen bespreken en ten derde als basis voor welstand bij de beoordeling van de omgevingsvergunningen. De bebouwing van de Enterstraat wordt in westelijke en oostelijke richting begrensd met De Hagen en de Oude Veemarkt. Hagen en Oude Veemarkt maken daarom deel uit van deze studie.

Tekening kappenplan van het plangebied Enterstraat

Historie

Rijssen (eerste vermelding in 1188 van een ‘parrochia Risnen’) is ontstaan op de overgang van de hoge gronden van het in het zuiden gelegen stuwwalcomplex (de Rijsserberg) en de ten noorden van dit complex gelegen lagere gronden die gevormd worden door de uitgestrekt veengebieden en de langs de Regge gelegen kleigronden. De hogere gronden leenden zich goed voor akkerbouw; daarnaast boden de kleiafzettingen van de Regge goede weidemogelijkheden voor het vee, terwijl de menging van klei met zandgrond goede tuinbouwgrond opleverde (Hagen). De uitgestrekte veengebieden ten noorden van de stad betekende veiligheid aan de inwoners; de nederzetting Risnen was van die zijde niet aan te vallen. Risnen/Rijssen kreeg in 1243 stadsrechten, niet zozeer omdat het in die tijd een belangrijke kern was, maar eerder omdat de bisschop van Utrecht tegen de groeiende macht van Goor een tegenwicht wilde opwerpen. Na de stadrechten werd een gracht uitgegraven. Met de vrijkomende aarde van de stadsgracht werd een aarden wal opgeworpen en ontstond de bekende ronde burchtvorm van Rijssen. Waarschijnlijk heeft bovenop de aarden wal een houten palissade gestaan. Na de verkrijging van stadsrechten was sprake van bloei. Rijssen kreeg het recht markt te houden en de ambachten konden zich ontwikkelen. De aansluiting bij de Hanze vergrootte de betekenis van Rijssen met zijn strategische ligging tussen de Hanzesteden Deventer, Zwolle en Zutphen westelijk en een Duits achterland in oostelijke richting; zompen verzorgden het vervoer tussen de Hanzesteden en Duitsland over de Regge. Aan al dat moois komt abrupt een einde omstreeks 1450. Het einde van de Hanze en een rampzalige stadsbrand werpt Rijssen als economische motor terug in de tijd. Rijssen heeft daardoor nooit een echte stenen stadswal gekend.

In de vesting was een drietal poorten opgenomen: in westelijke, zuidelijke en oostelijke richting. De poort in zuidelijk richting in de Elsenerstraat ontsloot een landweg richting Markelo, die in westelijke richting in de Haarstraat een landweg naar Holten. De poort in oostelijke richting ontsloot twee landwegen, één naar Wierden (Wierdensestraat) en één naar Enter (Entersestraat). Aan de noordzijde was aan een stadspoort geen behoefte omdat Rijssen daar grensde aan het ontoegankelijk moerasgebied De Mors. Het is wellicht ook de reden dat de twee noordelijke kwadranten van de burcht altijd een meer open karakter hadden dan de zuidelijke; ze waren natter en daardoor minder geschikt voor bebouwing en in noordelijke richting was niet zoveel te beleven. Er zijn geen prenten bekend van Rijssen met een stadswal. Hoe Rijssen er misschien heeft uitgezien is wellicht nog het best te zien aan de bronzen maquette van de stad bij Bevervoorde. Aardig is dat de globale ligging van de vesting via naamgeving en het historisch gebruik goed is te achter halen: Huttenwal, Walstraat, De Hagen.

Hernieuwde groei van Rijssen start met de opkomst van de textielindustrie in de regio. Al eeuwenlang verdiende de boerenstand er bij door in de winter voor de rondtrekkende textielhandelaren linnen stoffen te weven. Met de komst van katoen en jute als grondstrof, de stoommachine met de verbeterde productiemethoden, zoals de schietspoel en de spinning jenny, en tenslotte de verbeterde transportmogelijkheden (met name het spoor voor de aanvoer van kolen), verdween de huisarbeid. Er werden fabrieken gebouwd met stoomaandrijving voor de spin- twijn- en weefmachines. Vanwege het aanwezige vakmanschap vestigden de nieuwe textielfabrieken zich bij voorkeur in de oude huisarbeid-textielstreken. Twente, de Achterhoek en de omgeving van Tilburg bleven zodoende de textielregio’s van het land.

Bronzen maquette van Rijssen omstreeks 1500 bij Bevervoorde

Stoomjutegarenspinnerij Ter Horst

In 1865 richt de ondernemer Ter Horst zijn stoomjutegarenspinnerij op direct ten noorden van de stad Rijssen. In 1888 kreeg de fabriek met de aanleg van de spoorlijn Deventer-Almelo een directe verbinding met West Nederland. Op het hoogtepunt omstreeks 1949 strekte de fabrieksbebouwing zich uit over een terrein dat werd begrensd door de Watermolen aan de rand van de kern van Rijssen, de Boomkamp in het westen en de Wierdensestraat in het oosten. Ter Horst had op dat moment circa 1.500 werknemers in dienst op een bevolking van circa 12.000 inwoners. 'Iedereen' werkte bij Ter Horst of 'De Stoom', zoals de fabriek in de volksmond werd genoemd.

Na de Tweede Wereldoorlog krijgt Rijssen een nieuwe impuls, met name in de bouwsector, de metaalnijverheid en de logistiek. Ter Horst gaat in de jaren zeventig als gevolg van de textielcrisis ten onder, maar veel arbeiders hadden hun heil al gevonden in de bouw en de metaal, waar meer geld was te verdienen. Vanaf de jaren zestig wordt ten noorden van de spoorlijn het bedrijventerrein De Mors in een aantal fasen aangelegd. De woonwijken worden aanvankelijk allen gebouwd ten zuiden van de spoorlijn. Veeneslagen (vanaf ca. 1990) is de enige grote woonwijk ten noorden van de spoorlijn.

De Enterstraat verandert in de periode na 1900 van een landweg met enige lintbebouwing tot een typische uitvalsweg waarlangs ook allerlei voorzieningen terechtkomen die ten dienste staan van de omliggende woonwijken. Nabij het centrum komen winkels, hotels en restaurants.

Winkels, diensten, horeca; het huidige functioneel karakter van de Enterstraat.

Beschrijving plangebied

Het gedeelte van de Enterstraat tussen Oranjestraat en Wierdensestraat bestaat uit aaneengesloten bebouwing uit diverse perioden en voor diverse functies gebouwd. Het geheel maakt de indruk van langzame groei en spontaan reageren op de mogelijkheden die zich in de loop van jaren aandienden. In het algemeen is een rooilijn aangehouden wat een stedelijke indruk geeft, maar tegelijkertijd zijn de verschillen in intensiteit van de bebouwing, de verschijningsvorm, de veelheid aan kapvormen, kaprichtingen en bouwhoogtes, zo groot, dat een enigszins rommelige sfeer is ontstaan. Verbouwingen en opknapbeurten hebben de oorspronkelijke, soms historische gevels zelden goed gedaan, terwijl de schaalverschillen van enkele nieuwere panden of verbouwingen ten opzichte van de meer historische panden zodanig groot is, dat sprake is van een storende kwaliteit. De website ‘Rijssen Vroeger en Nu’ laat zien hoe de Enterstraat in een periode van ca. 50 jaar is veranderd en dat valt zelden gunstig uit voor de recent gemaakte foto’s. Panden die nog de historische schaal en kwaliteit van de Enterstraat hebben weten te behouden zijn 13, 15-17, 19, 21, 12, 16, 24 en 30. Een kaart met deze beelddragende panden is terug te vinden op pagina 9. Zij hebben de kenmerkende Saksische bouwwijze van een loshoes, of zijn voorbeelden van de typische landarbeiders- en fabrieksarbeidershuisjes waar Rijssen vroeger vol mee stond. Ze hebben inmiddels enige zeldzaamheidswaarde gekregen omdat deze historische bebouwing langzaamaan uit het stadsbeeld van Rijssen is verdwenen.

Panden die het historisch karakter van de Enterstraat ondersteunen

Naast deze panden die tot het ‘DNA’ van Rijssen kunnen worden gerekend kent de Enterstraat nog een aantal bijzondere panden. Het gaat dan vaak om winkelbebouwing of verbouwingen uit de jaren twintig en dertig in een teruggehouden Amsterdamse school- of Haagse schooltrant.

Meest in het oog springend is de gevel van het Chinees-Indisch restaurant Oriëntaal (vroeger hotel Gijsbers) met een buitengewoon expressionistische gevel waarvan in Nederland –zover wij weten- geen andere voorbeelden bestaan. Een vorm van Art Deco die, wanneer deze in pleisterwerk zou zijn uitgevoerd, een op een zou kunnen worden gevonden in South Beach Miami Florida, waar het dan vol trots zou zijn getypeerd als ‘Tropical Deco’. Tegenover ‘hotel Gijsbers’ staat nog een tweetal panden met vergelijkbare, zij het minder exotische, detaillering (Enterstraat 11 en 12). Gedrieën domineren zij het pleintje dat wordt gevormd door de driesprong Enterstraat Oosterhofweg en vormen zij een bijzonder ensemble dat nader cultuurhistorisch onderzoek verdient.

Drie Art Deco panden bij het pleintje Enterstraat-Oosterhofweg

De Hagen is te typeren als een lommerrijk, informeel achtergebied waar de achterzijden van de panden aan de Enterstraat (buiten de wal) en Rozengaarde (binnen de wal) naar zijn gericht. De naam doet vermoeden dat het een oud tuinbouwgebied betreft dat zich nabij de vesting bevond. De Hagen wordt nu hoofdzakelijk gebruikt als parkeerterrein en ter ontsluiting van de privéterreinen en achtertuinen langs Enterstraat en Rozengaarde.

De Oude Veemarkt heeft een wat tweeslachtig karakter. De ruimte wordt beheerst door de volwassen bomen die tussen de veehekken zijn aangeplant. De openbare ruimte van de Oude Veemarkt functioneert vooral als parkeerterrein voor langparkeerders De bebouwing rond de Veemarkt heeft een hybride karakter: functioneel gezien met wonen aan de oost- en zuidzijde en vooral bijgebouwen voor de bebouwing van de Enterstraat aan de westzijde; en ruimtelijk gezien omdat dan weer voorzijden, dan weer achterzijden naar de Veemarkt zijn gericht.

Kwaliteit van de bebouwing in cultuurhistorische zin

Verkeerskundig gezien wordt het centrum van Rijssen ontsloten door een tweetal lussen: een zuidoostelijke lus: Haarstraat-Hogepad-Oranjestraat-Enterstraat (gedeelte dat voert naar buitengebied) en een noordwestelijke lus Molenstalweg-Boomkamp-Watermolen en Wierdensestraat. Beide lussen zijn buiten de kern met een rondweg met elkaar verbonden. De Enterstraat en de Huttenwal zorgen voor verbinding tussen de lussen en maken zodoende deel uit van de centrumring. Beide zijn echter eenrichtingswegen en hebben een aanzienlijk bescheidener vredesaanbod dan de lussen. De gewenste verkeersstructuur is vastgelegd in de Lange Termijnvisie Verkeer en Vervoer (LTVV). Omdat dit deel van de Enterstraat nogal wat centrumfuncties kende is in de jaren tachtig van de vorige eeuw een winkelerf inrichting aangelegd. Hierbij werd het eenrichtingsverkeer tussen Oranjestraat en Wierdensestraat ingesteld. Het verkeer rijdt sindsdien over een smalle rijloper, zodat ruimte overbleef voor (kort)parkeerplaatsen en ruimere loopstroken voor de voetganger. Na jaren van gebruik is de Enterstraat toe aan een opknapbeurt. Het materiaal is versleten en de diverse opbrekingen hebben hun sporen achtergelaten. In de ontwerpstudie Centrumring Rijssen die kan worden gezien als een nadere uitwerking van de LTVV is een ontwerpvoorstel gedaan voor de Enterstraat. Daarbij is gekozen voor traditioneel gebakken materiaal als drager van de openbare ruimte, waardoor een passend historische sfeer wordt opgeroepen.

Lange Termijnvisie Verkeer en Vervoer geprojecteerd op de luchtfoto van Rijssen

Verval

Het verval van de winkelstand in de Enterstraat is van de laatste jaren, en is niet van voorbijgaande aard. Het is een landelijke trend. Het winkelbezoek neemt af vanwege de crisis, vergrijzing, ander koopgedrag en de opkomst van internetwinkels. Met name non food-winkels in buurtcentra en aanloopstraten hebben het moeilijk. Ook zorgen de nieuwe internetdiensten er voor dat bepaalde branches en diensten geheel of grotendeels uit het straatbeeld zullen verdwijnen: videotheken, cd-winkels, boekhandels en reiswinkels bijvoorbeeld. De leegstand die nu al zichtbaar inde Enterstraat zal met de keuze voor concentratie wellicht nog verder toenemen. Leegstand is besmettelijk en dat is dan ook de aanleiding om met uitzondering van de winkelfunctie ruim baan te geven aan alternatieve functies voor de Enterstraat.

Het verval in beeld, leegstand, verwaarlozing en sociaal onveilig

Ruimtelijk streefbeeld

Het ruimtelijk streefbeeld voor dit deel van de Enterstraat dient een rijkdom aan functies mogelijk te maken. Als de afgelopen crisis ons iets heeft geleerd, dan is het dat voorspellingen over aard en omvang van functies en de toekomstwaarde een korte houdbaarheid hebben. De praktijk om deze functies vervolgens nauwkeurig vast te leggen in bestemmingsplannen teneinde de buren zoveel mogelijk zekerheid te geven en bezwaren te voorkomen, heeft geleid tot een strak keurslijf aan bestemmingsregelingen waarmee niet kon worden ingespeeld op ontwikkelingen of zich aandienende kansen. Leegstand had met ruimere bestemmingen wellicht voorkomen kunnen worden. De gemeente Rijssen-Holten heeft het verschijnsel onderkend en met het 'Deltaplan Rijssen-Holten, Samen aan de slag in de nieuwe werkelijkheid' beleid aangekondigd om het bedrijfsleven meer te betrekken bij het beleid en heeft als een van de eerste dereguleringsmaatregelen er voor gekozen om ruimer te gaan bestemmen. Voor de Enterstraat geldt dat er al sprake is van een ruime bestemming. Hier vormt de ruime bestemming echter een bedreiging in dié zin dat winkelformules wel eens niet voor het centrum gaan kiezen met zijn verkeersvrije winkelpromenade, maar voor de Enterstraat als goedkoper en beter bereikbaar alternatief. De mogelijkheid voor nieuwvestiging van winkels wordt daarom tegen gegaan met SCR 2025, ten gunste van bijzondere vormen van wonen, wonen gemengd met werken (nieuwe ambachtelijkheid), particuliere dienstverlening, zorg, welzijn etc. Veel panden in de Enterstraat hebben een dusdanige omvang en structuur, dat een andere bestemming dan winkel niet goed is voor te stellen, sloop, of vergaande verbouwing gecombineerd met een volumevergroting om de ombouw te bekostigen, is dan vaak noodzakelijk.

Behalve dat de gebiedsvisie een grote rijkdom aan functies dient mogelijk te maken, zou het ook goed zijn dat de visie een beeld geeft van de gewenste verschijningsvorm met het doel om meer samenhang en ruimtelijke kwaliteit te verkrijgen. Wanneer diversiteit overgaat in rommeligheid, betekent dat vaak een gereserveerde opstelling bij eventuele geïnteresseerde initiatiefnemers. Die investeren dan liever in meer courant vastgoed in een stabielere omgeving, zeker wanneer dat vastgoed in ruime mate wordt aangeboden. Vergroving van het straatbeeld door verven van gevels, het aanbrengen van luifels, reclamestroken, grove winkelpuien en reclame-uitingen, kortom verbouwingen die geen relatie hebben met de achterliggende architectuur, zouden moeten worden tegengegaan.

De Enterstraat

Het plangebied voor deze gebiedsvisie bestaat uit drie verschillende stedenbouwkundige gebieden, ieder met hun eigen sfeer en identiteit: Enterstraat, Oude Veemarkt en De Hagen. De Enterstraat behoudt zijn publiek karakter. Een rijkdom aan stedelijke functies en woonvormen zijn denkbaar met uitzondering van de winkelfunctie. Functies die denkbaar zijn:

- beschermd wonen met aan de straatzijde ondersteunende voorzieningen of gemeenschapsruimte die ook eventueel zelfstandig kan worden verhuurd
- bijzondere woonvormen (zorg-voor-elkaar-concept) bijvoorbeeld inde vorm van een hof; 's avonds afgesloten (en veilig), overdag toegankelijk voor publiek (levendig, groen)
- nieuwe werken, dienstverlening, eventueel op de verdieping vormen van wonen
- gezondheidszorg (samenwerking tussen huisartsen, fysiotherapie, diëtist, apotheek, wondzorg, diabeteszorg etc., hulpmiddelen)
- wellness (sauna, beauty, etc.) , fitness
- mengvorm van wonen en werken, c.q. ambachtelijke bedrijven, publieksverkoop beperkt toegestaan (nieuwe ambachtelijkheid, zzp-ers), innovatief
- daghoreca, restauratief (bestaande avondhoreca blijft geacceteerd)
- hotel/pension/bed-and-breakfast
- pick-up points

De Hagen

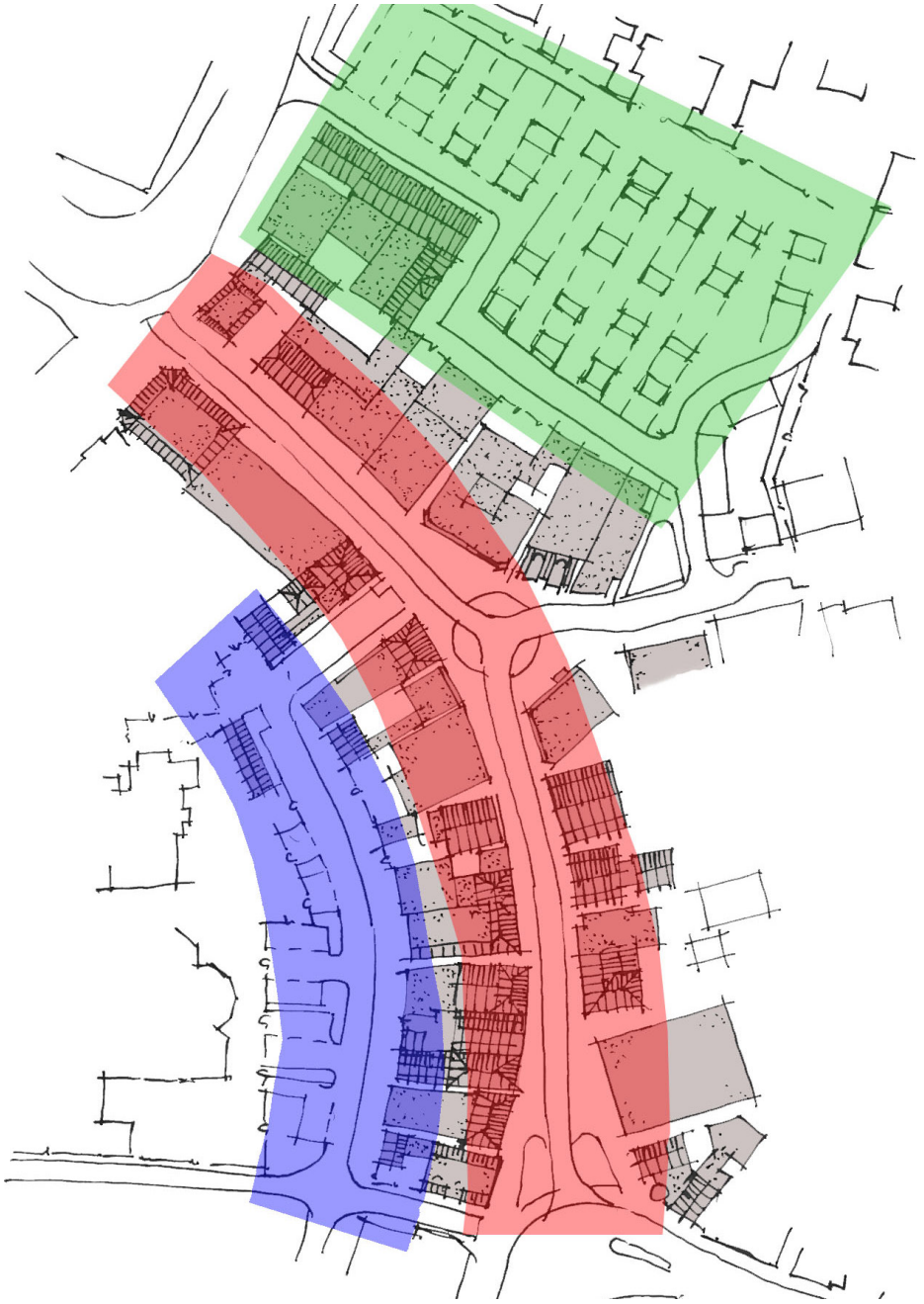
De Hagen zien wij ook in de toekomst als informeel, lommerrijk achtergebied, bijna exclusief ten behoeve van de aanwonenden en omliggende bedrijven. Bij voorkeur blijft dit zo. Dat betekent dat bebouwing bescheiden blijft en het karakter heeft van nevenruimtes (garages, bergingen, toerit naar parkeergarage, etc.) voor de omliggende hoofdfuncties in de Enterstraat en Rozengaarde. Tuinen en binnenplaatsen kunnen worden afgeschermd met traditioneel gemetselde muren van 2 meter hoog, waardoor het beeld van een informele binnenstedelijke ruimte wordt versterkt en begrensd.

De Oude Veemarkt

De Oude Veemarkt lijkt in zijn verschijningsvorm wel enigszins op de Hagen. In onze ogen echter heeft de Oude Veemarkt, vanuit het historisch gebruik een veel publiek gerichte betekenis dan de Hagen. Het zou daarom goed zijn dat de bebouwing aan de Enterstraat ook in de richting van de Oude Veemarkt volwaardig front maakt zodat het karakter van een achtergebied kan worden weggewerkt. De bebouwingsstrook tussen Enterstraat en Oude Veemarkt heeft daarmee twee voorzijden. Dat is onhandig gezien de diepte van het ter beschikking staande bouwblok, maar voor de voor ogen staande publieke functies op de begane grond, kan het een voordeel betekenen. Voor een deel gebeurt het al (terras en winkelfront verlichtingswinkel). Naar onze mening zou deze beweging moeten worden doorgezet zodat het hybride karakter van de Oude Veemarkt na verloop van tijd omslaat naar een aangename publieke sfeer. Gedeeltelijke herinrichting van de Oude Veemarkt kan daarbij noodzakelijk zijn om het wijkvreemde verkeer te weren en ruimte te bieden voor verblijf. De geschiedenis zou zichtbaar moeten blijven door handhaven van de bomen en de hekken waaraan het vee tijdens de marktdagen ooit werd vastgebonden.

Schaal en aard van de bebouwing

Het beeld van bebouwing met wisselende hoogte, met een kap haaks of parallel aan op de Enterstraat, afgewisseld met bebouwing met platte daken is standaard in de Enterstraat. Wel zou er meer rust mogen komen door bescheidener luifels en reclame-uitingen en een meer eenduidig materiaal- en



Drie deelgebeiden Enterstraat, Veemarkt, De Hagen

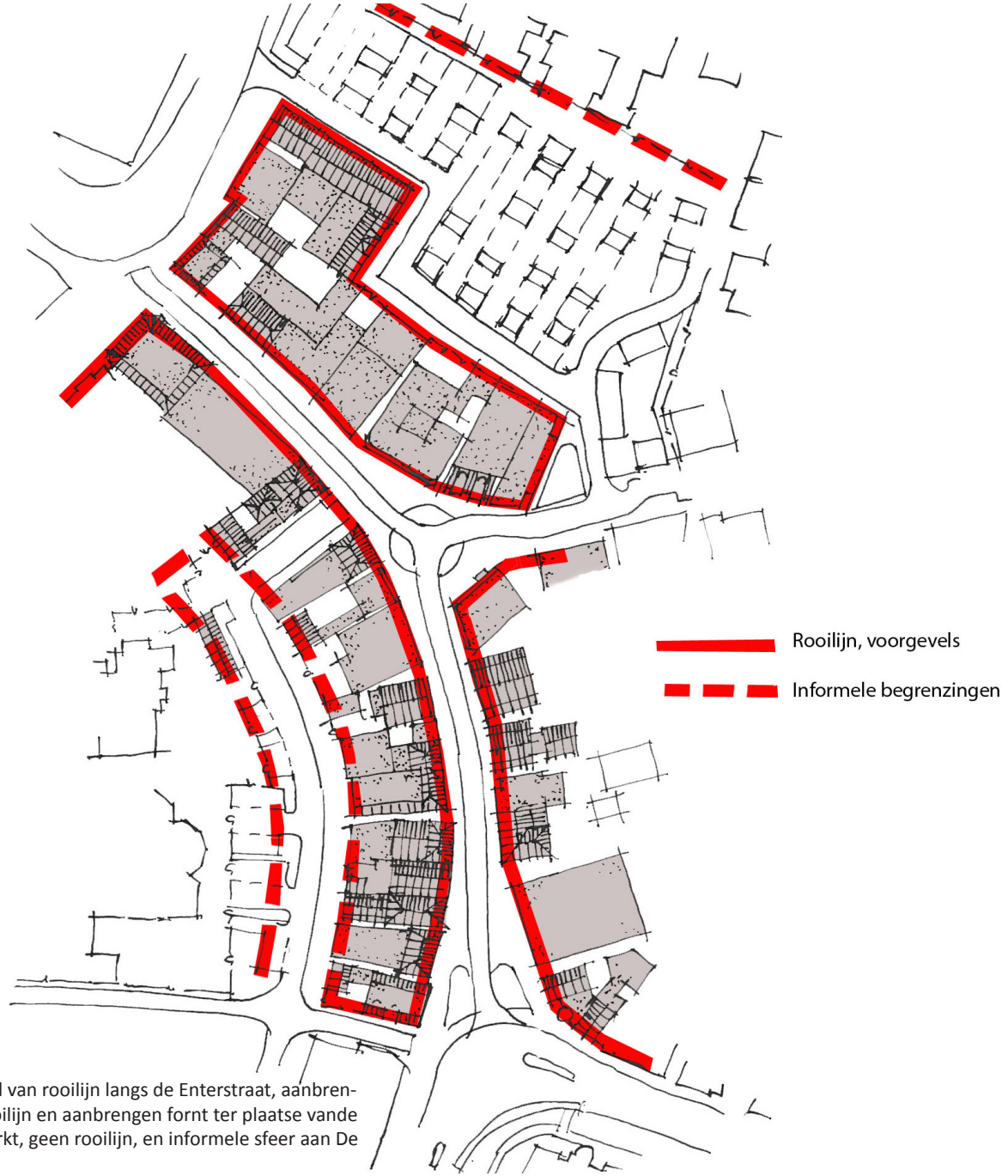
kleurgebruik. Geverfde gevels zouden bij groot-onderhoudsbeurten bij voorkeur weer in de oorspronkelijke staat dienen te worden teruggebracht. Het verven van gevels leidt tot vervlakking en geeft snel een sjofele aanblik omdat het wit snel groen wordt door algen-aangroei. De terugkomst van het genuanceerde baksteen geeft een rustiger straatbeeld en is uiteindelijk veel duurzamer.

De heersende bouwhoogte is een laag met kap tot twee lagen met kap of plat dak, zowel in de Enterstraat als langs de Oude Veemarkt. Langs de Hagen en langs het gedeelte van de Emmastraat dat aansluit op de Hagen, is de hoogte een laag, al of niet met kap afgewisseld met tuinmuren.

De parcellering (perceelsmaat, of korrel) in het hele gebied is 6 tot 8 meter. Deze perceelsmaat mag ook in de lengte worden toegepast ,maar dan moet vanaf de openbare ruimte zichtbaar zijn dat de diepte 6 tot 8 meter is door de toepassing van langskap of anderszins. Eventueel nieuwe bebouwing dient de gebogen rooilijn nauwkeurig te volgen, met de hier voorgestelde bescheiden korrelmaat is dat ook mogelijk.

De panden met op de begane grond een bijzondere (niet woon) functie, hebben een hoogte van 3,5 meter of meer op de begane grondlaag zodat de plint een publiek karakter krijgt.

De heersende detaillering is verticaal voor ramen en deuren waardoor eenvoudiger aansluiting wordt verkregen met de omliggende historische bebou-



Behoud van rooilijn langs de Enterstraat, aanbrengen rooilijn en aanbrengen fornt ter plaatse vande Veemarkt, geen rooilijn, en informele sfeer aan De Hagen.

wing. Toevoegingen aan de gevel (reclame-uitingen, luifels e.d.) dienen bescheiden te zijn Zij dienen rekening te houden met de schaal van de bebouwing, de architectuur en de parcellering (ieder pand zijn eigen detaillering)

Verkeer en parkeren

Aan de verkeerssituatie hoeft weinig te worden gewijzigd. Wanneer de winkelfunctie vervalt en wordt omgezet in commerciële en niet-commerciele dienstverlening, zorg en welzijn, dienen deze functies bereikbaar te blijven voor publiek en zijn evenzogoed een goede bereikbaarheid en voldoende parkeergelegenheid noodzakelijk. Wanneer woningen worden toegevoegd is parkeren op eigen terrein uitgangspunt om de druk op de parkeerplaatsen in de openbare ruimte te beperken. Bij de functie wonen met andere voorzieningen is geen sprake van dubbel gebruik.

Voorstel voor herinrichting met traditioneel gebakken bestratingsmateriaal (SAB Arnhem 2014 in opdracht van gemeente Rijssen-Holten)

Drie voorbeelden

In de Enterstraat staat nu een drietal (al of niet gecombineerde) panden leeg. Zij fungeren als voorbeeld in deze gebiedsvisie. Het gaat om Enterstraat 1-3, 10 en 19-21. Uiteraard zijn er legio andere invullingen denkbaar. De voorstellen moeten worden gezien als inspiratie, passend binnen het beoogde ruimtelijk streefbeeld van de Enterstraat, de Hagen en de Oude Veemarkt en dicht bij het ‘maximaal laadvermogen’ van de locaties.

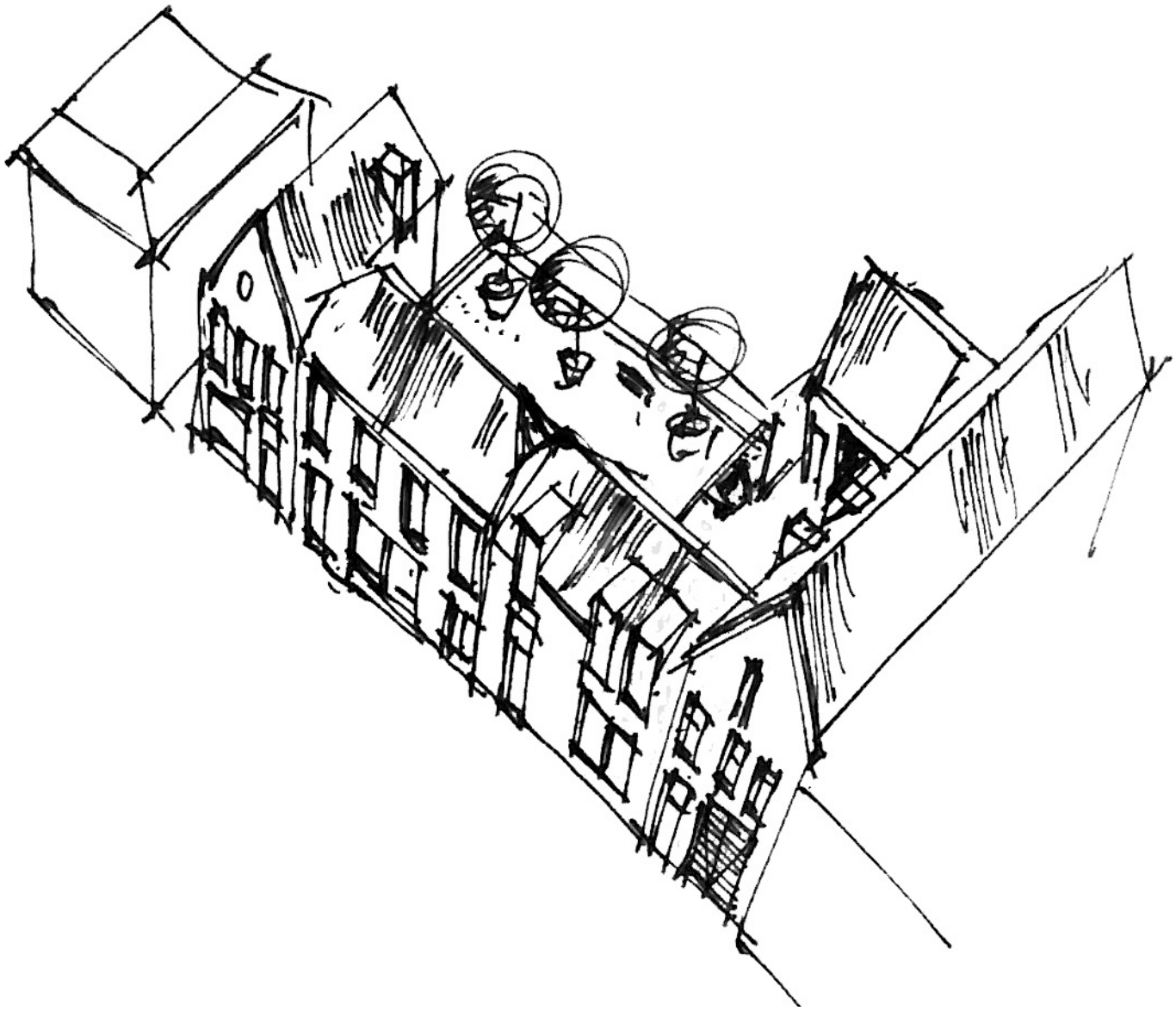
Drie locaties als voorbeeld in de Enterstraat.

Enterstraat 1-3 is een samengesteld pand. Enterstraat 1 is gebouwd als woon-winkelpand. Met name de kapvorm doet vermoeden dat het gebouwd is aan het begin van de twintigste eeuw. In de jaren zestig-zeventig is de winkel uitgebreid. Daartoe werd een oud vrijstaand fabrieksatelier gesloopt en vervangen door een doosvormige aanbouw in twee lagen die in zijn geheel doorsteekt tot aan de Oude Veemarkt. Het historische woon-winkelpand heeft architectonische waarde en zou bij voorkeur in oude staat kunnen worden teruggebouwd. De uitbreiding uit de jaren zestig-zeventig daarentegen verstoort het kleinschalige karakter van de Enterstraat en zou in zijn geheel vervangen kunnen worden.

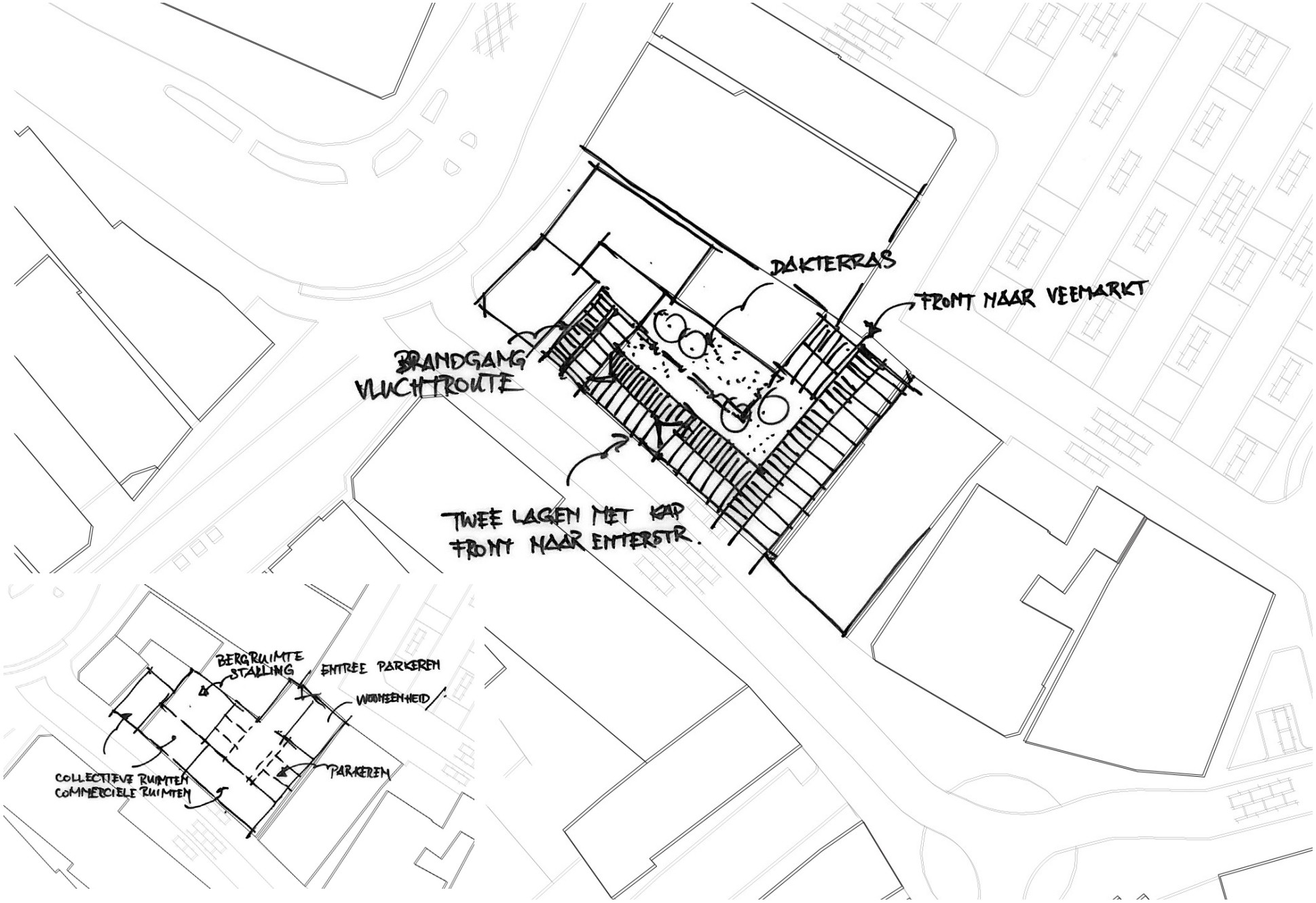
Er worden twee alternatieve invullingen voorgesteld met verschillende functies. Het eerste alternatief is een beschermd wonen project of een 'zorg-voor-elkaar concept'. De begane grond aan straat kan worden ingericht als gemeenschappelijke woonkamer (eventueel zelfstandig te exploiteren als dienstverlening. Achter de 'woonkamer' in het achtergelegen gebied kunnen andere collectieve voorzieningen een plaats krijgen: fietsen- en scootmobielberging, stallingsgarage (n.b. parkeren op eigen terrein is noodzakelijk), was- en droogruimte etc.. De wooneenheden kunnen daardoor bescheiden in oppervlak zijn, tot 50 m^2 (zie bijvoorbeeld xs-woonconcept van Synchroon). Op het dak van de collectieve voorzieningen fungeert een daktuin als gemeenschappelijke groenvoorziening. Doelgroepen zijn: ouderen, zorg-voor-elkaar-concepten, herbergier-achtige woonformules voor mensen met psycho-geriatrische aandoening, en beschermd wonen voor mensen met een lichte beperking; in het algemeen woningen voor doelgroepen die graag bij een binnenstad willen wonen en waar, vanwege de veranderingen in de zorg, vraag naar is. Daarnaast zou ook de doelgroep jongeren voor deze vorm van hofachtig wonen op deze locatie in aanmerking kunnen komen.

Ruimtelijk gezien maakt de bebouwing een tweede front naar de Oude Veemarkt. De storende onderbreking tussen Enterstraat 1 en tapperij de Duizendpoot kan worden ingevuld als lommerrijk terras afgeschermd met een muur, of bij het project worden betrokken. In het voorbeeld gaat het globaal om, 7 tot 10 wooneenheden, ongeveer 200 m^2 gemeenschappelijke of verhuurbare ruimte, en ongeveer 200 m^2 garage, bergingen, collectieve voorzieningen.

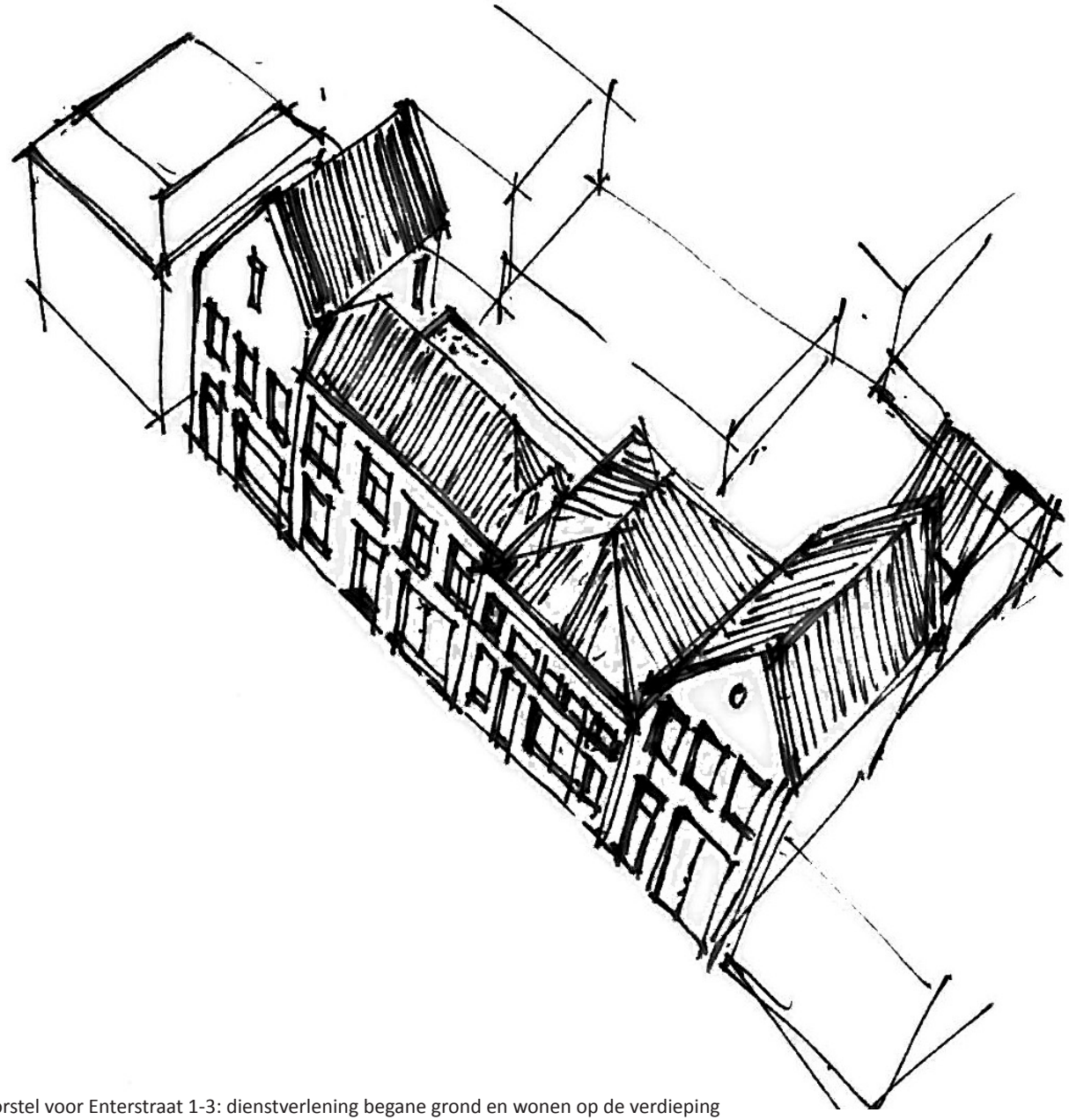
Een andere optie is het gebied op te delen en in te vullen met een aantal aaneengesloten panden met dienstverlening op de begane grond en wonen op de verdieping. Ook in deze optie zal het binnenterrein moeten worden ingericht voor parkeren en groen. In het alternatief gaat het globaal om, 5 wooneenheden (bovenwoningen), 380 m^2 verhuurbare ruimte voor commerciële dienstverlening.



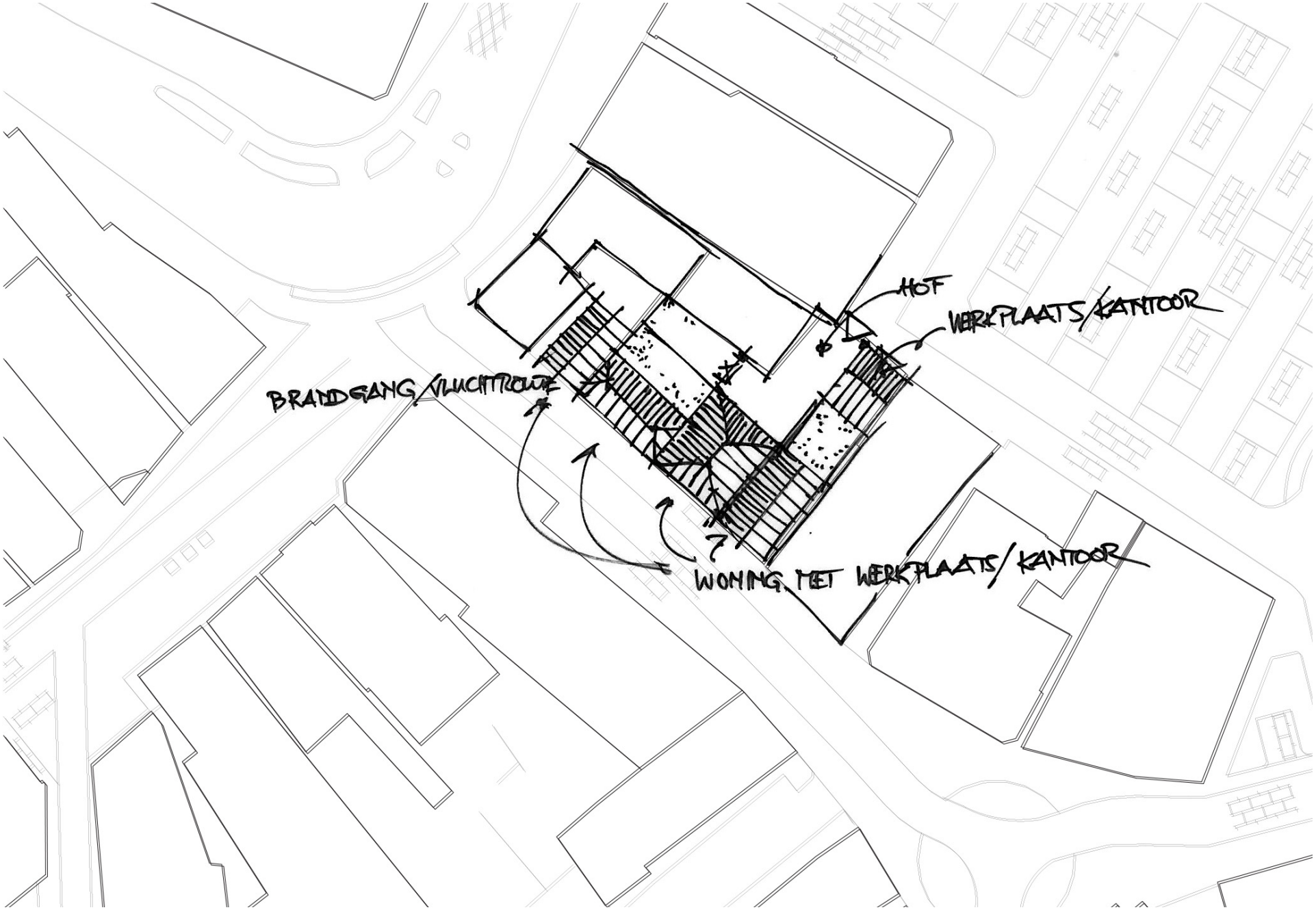
Voorstel voor Enterstraat 1-3: beschermd wonen concept



Voorstel voor Enterstraat 1-3: beschermd wonen concept

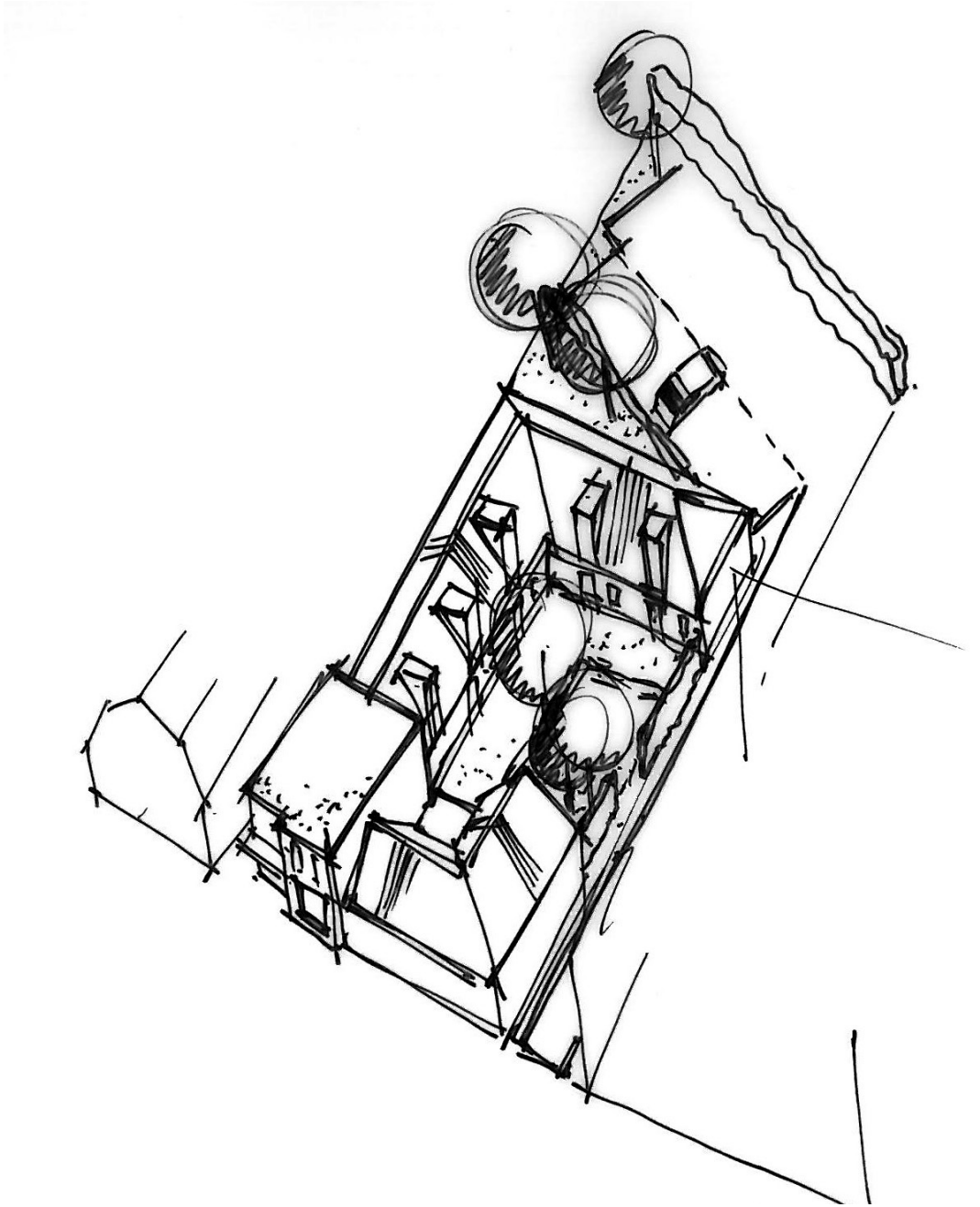


Voorstel voor Enterstraat 1-3: dienstverlening begane grond en wonen op de verdieping

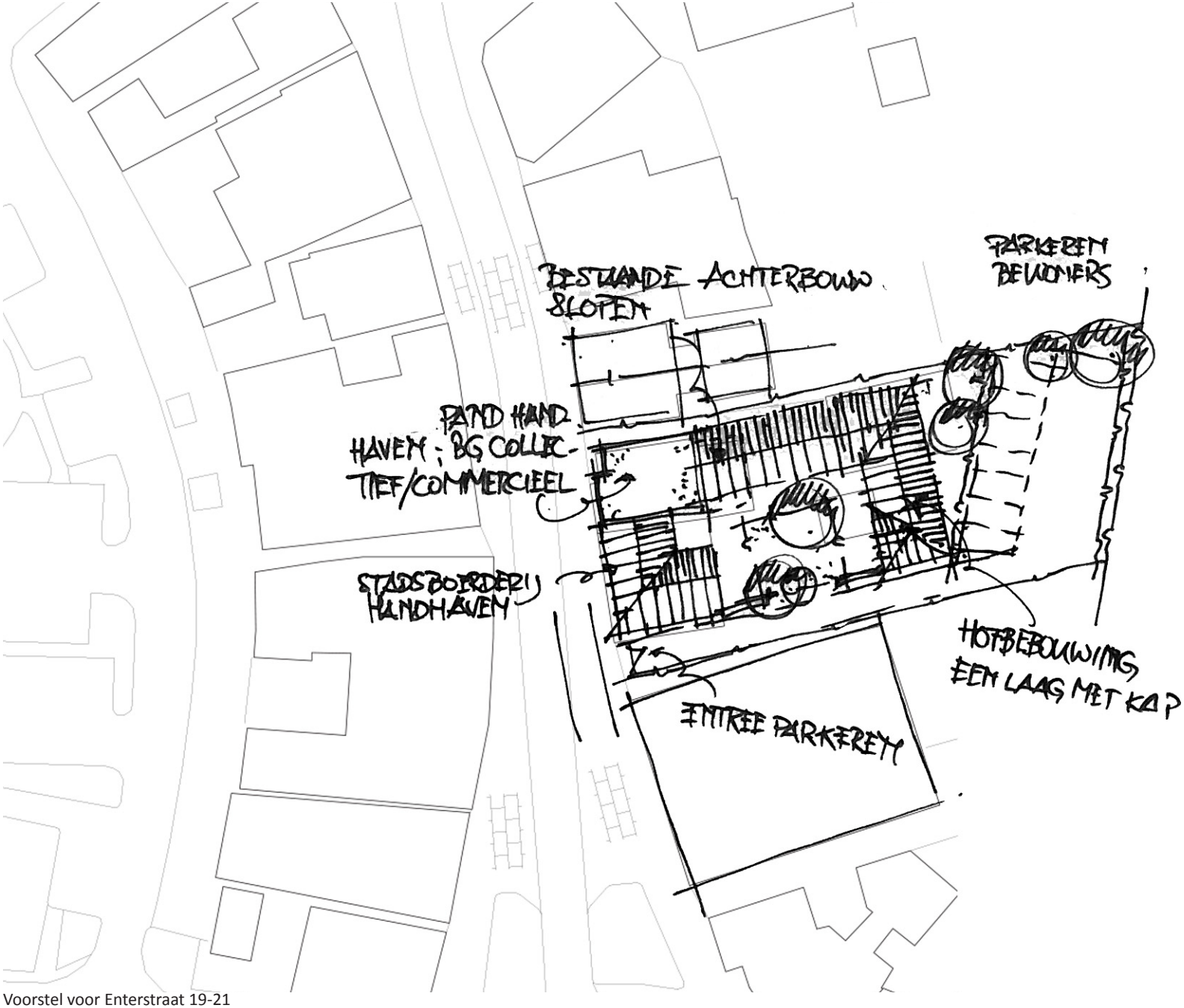


Voorstel voor Enterstraat 1-3: dienstverlening begane grond en wonen op de verdieping

Voor 19-21 zou behoud en herstel verreweg onze voorkeur hebben. De staat van onderhoud is redelijk. Deze twee panden, een winkelpand met bovenwoning uit de jaren dertig en een veel oudere keuterboerderij, die op een vreemde manier aan elkaar zijn gebouwd, vertellen op beeldende wijze het verhaal van Rijssen en de Enterstraat. Ze hebben daarmee cultuurhistorische betekenis en zouden daarom bewaard moeten blijven. Een nieuwe functie dient daarom uit te gaan van behoud van de twee panden aan de Enterstraat, wellicht kan het grote achterliggende terrein een hofachtige invulling krijgen voor doelgroepen vergelijkbaar met Enterstraat 1-3. Voor wat de bouwhoogte gaat het op het achterterrein om bebouwing van een tot anderhalve laag met kap. In het voorstel gaat het globaal om, 6 tot 7 wooneenheden, 70 m^2 gemeenschappelijke, verhuurbare ruimte of collectieve voorzieningen

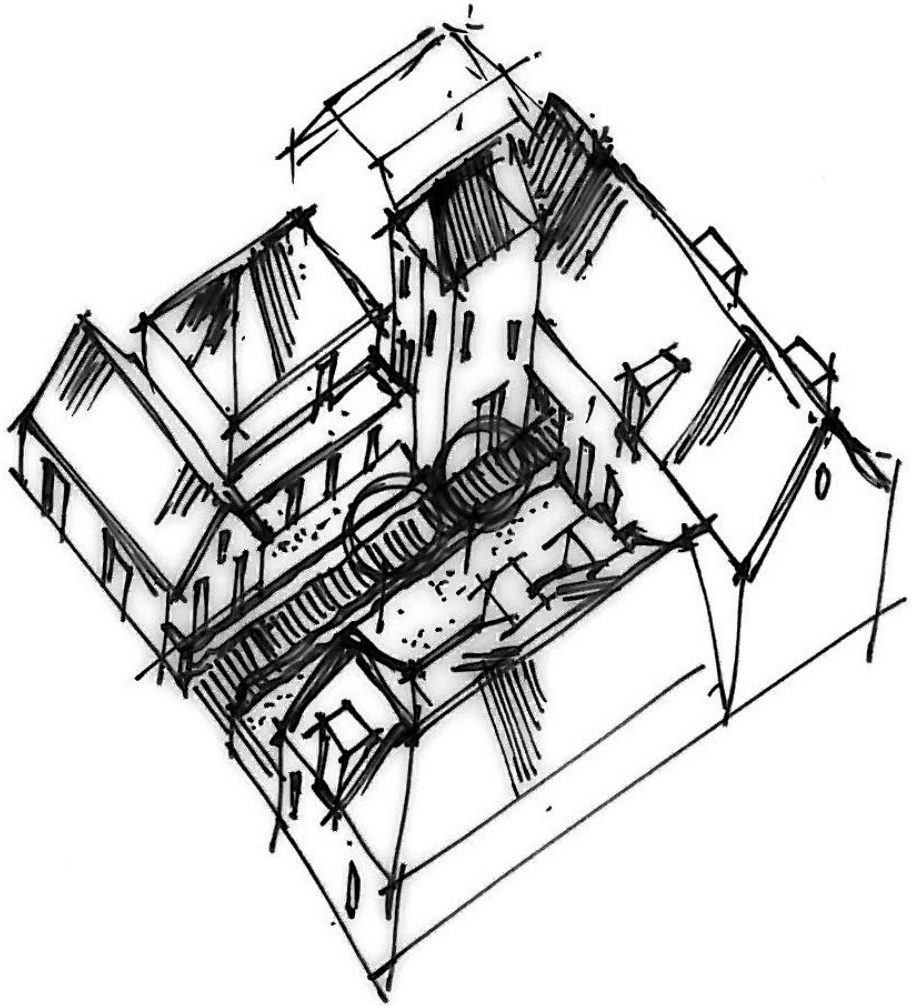


Voorstel voor Enterstraat 19-21

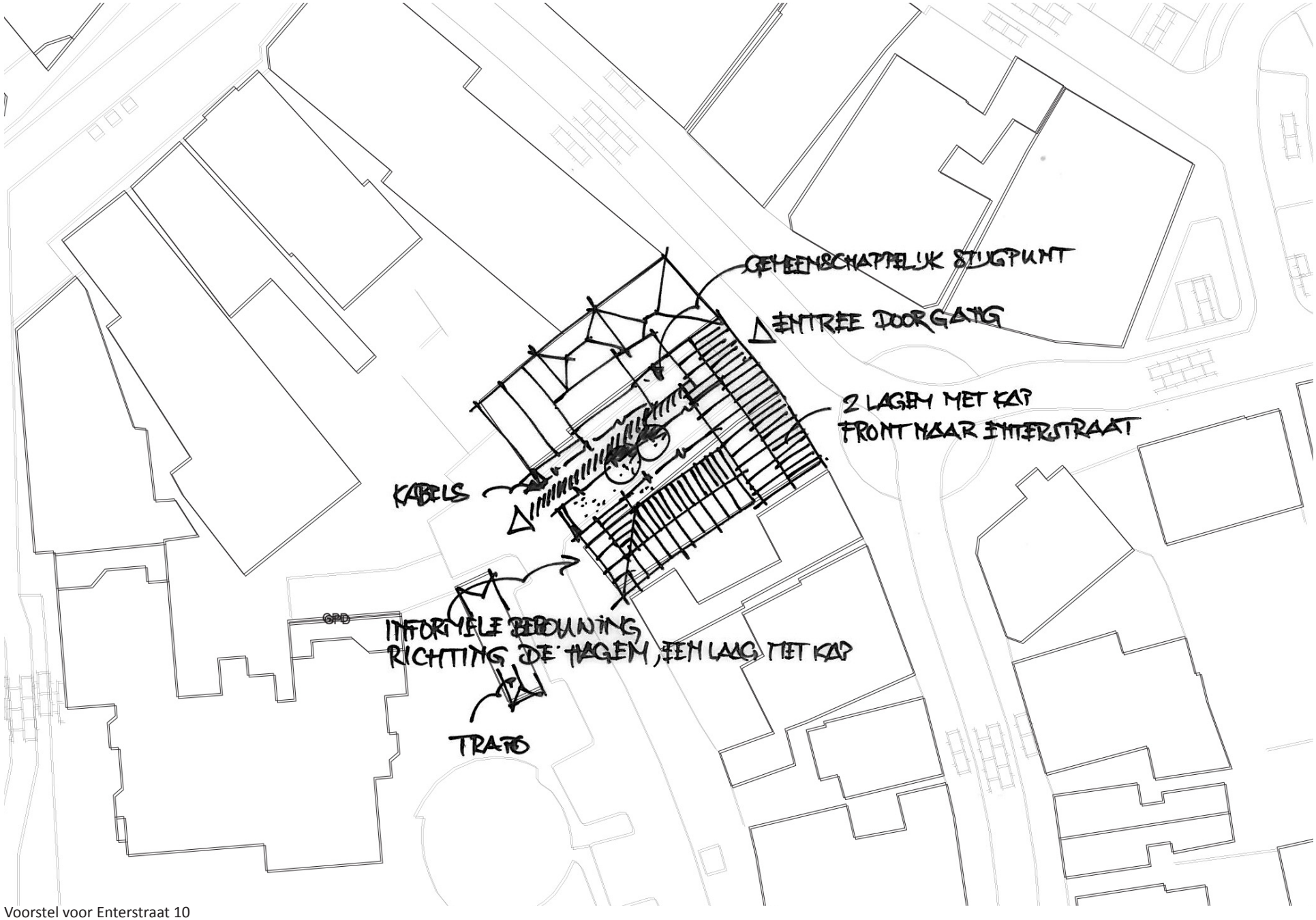


Voorstel voor Enterstraat 19-21

Het derde voorbeeld Enterstraat 10 is een in de jaren dertig gebouwd woon-winkelpand. Herstel behoort tot de mogelijkheden, echter de staat van onderhoud en de vele verbouwingen maken het pand moeilijk geschikt voor hergebruik. Stedenbouwkundig gezien is de doorgang naar de Hagen storend. Het heeft een blinde zijgevel opgeleverd van het winkelpand Enterstraat 8. De doorgang maakt door de blinde zijgevels die doorgaan in de achterbouwen, een sociaal onveilige indruk en de doorgang verstoort bovendien de continuïteit van het gevelfront aan de Enterstraat. Om de parkeerplaatsen en de trafo te bereiken is de doorgang niet nodig. Voorgesteld wordt de doorgang geheel of gedeeltelijk (wanneer sprake is van kabels en leidingen) dicht te zetten en een bescheiden binnenstedelijk hof te bouwen dat zijn hoofdtoegang heeft aan de Enterstraat. Een passende tuinmuur schermt het hof af van De Hagen. In het voorstel gaat het globaal om, 6 wooneenheden (50 m^2), 136 m^2 gemeenschappelijke of verhuurbare ruimte. Parkeren kan op De Hagen.



Voorstel voor Enterstraat 10



Voorstel voor Enterstraat 10

Tenslotte

Deze gebiedsvisie wil de ruimtelijke mogelijkheden aangeven voor herontwikkeling in de Enterstraat. Ze geeft richtlijnen omtrent bouwmassa en verschijningsvorm en geeft voor een drietal locaties stedenbouwkundige invullingen als voorbeeld. De gebiedsvisie laat zich niet uit over de gewenste functionele invulling. Er is een brede range aan opties gegeven, maar deze lijst is zeker niet uitputtend. Andere niet voorziene functies zijn denkbaar, behalve de winkel functie en de avondhoreca, die zijn uitgesloten.

Sinds de crisis heeft Nederland te maken met een overschot in bepaalde marktsegmenten en marktformules. Er is niet alleen een overschot aan winkelvloeroppervlak, maar ook kantoren en dan met name van het type kantoor als kantoorverzamelgebouw met middengang en kabinetten aan de gevel zijn er veel te veel gebouwd. Ruimtelijke initiatieven dienen daarom sinds kort te worden getoetst aan de ‘Ladder voor Duurzame Verstedelijking’ die wil voorkomen dat er teveel voor bepaalde functies en marktsegmenten wordt gebouwd. Initiatiefnemers zullen zelf voor deze toets moeten zorgen wil de gemeente kunnen meewerken.
De ladder is een belangrijke, maar zeker niet de enige van de noodzakelijke haalbaarheidsonderzoeken die moeten worden verricht in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Initiatiefnemers zullen ook moeten zorgen voor flora- en faunaonderzoek, milieuonderzoek, archeologisch onderzoek , etc. Met andere woorden wanneer aan de hand van deze gebiedsvisie kan worden aangetoond dat het initiatief past binnen de ruimtelijke uitgangspunten, wil dat nog niet zeggen dat het bestemmingsplan kan worden aangepast en vervolgens vergunning kan worden verleend. De initiatiefnemer dient er rekening mee te houden dat hij nog veel werk moet verzetten, wil de gemeente kunnen meewerken. De behandelend ambtenaar kan u daarover nader informeren.

BIJLAGE 3

Globale kostenraming SCR 2025

30 november 2015

Uitgangspunten:
* werkzaamheden per hoofdonderdeel aangegeven
* kosten zijn exclusief BTW (prijspeil 1-1-2014) en marktwerking.
*KN; kadernota+jaartal aan te bieden

Aangegeven staat de prioriteit in aanpak en/of uitvoering voor de komende jaren

NR.	ONDERDEEL	OMSCHRIJVING	PLANFASE	PLANNING		KOSTEN	BIJDRAGEN		TOTAAL	AANVULLENDE INFO
				START VOOR-BEREIDING	START AANLEG		SUBSIDIE	DERDEN	TLV GEMEENTE	
	STATIONSKWARTIER									
1	Herinrichting stationsomgeving	Na heronwikkeling van de stationsomgeving wordt het stationsplein heringericht; verbeteren van ontsluiting en bereikbaarheid, vormgeven van de verbindingen voor langzaam verkeer, opstelplaatsen busvervoer, uitbreiding en verbetering van de fietsenstallingen.	ontwerp	2015	2017					Zie update LTVV
2	Herinrichting parkeerterrein Jumbo	Herinrichting parkeerterrein, verbeteren bereikbaarheid en ruimtelijke kwaliteit. Aansluiten op plannen onder 1.	ontwerp	2015	2017					Derden
	VERBINDINGSAS NOORD-ZUID									
3	Herinrichting as Station-Schild via Boomkamp	As centrum ontwikkelen; verbeteren zichtaccent op het Schild, verbeteren verbinding centrum, aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, langzaamverkeerroute vormgeven. Kiost realiseren (broedplaats voor startende ondernemers)	ontwerp	2015	2017					Zie update LTVV
4	Herinrichting Schild-Elsenerpoort via Elsenerstraat	As Schild naar Elsenerpoort accentueren, verbeteren verbinding centrum, langzaamverkeerroute vormgeven, kiosk realiseren (broedplaats startende ondernemers).	initiatief	2018	2018	€ 250.000,00			€ 250.000	Via KN 2017
5	Herinrichting Schild	Schild als centrale plein van centrum Rijssen. Relatie met herinrichting as Station-Elsenerpoort. Fietsverbinding over Schild. Aandacht voor hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit van plein en haar wanden. Vernieuwing fontein, aandacht voor duurzaamheid.	initiatief	2016	2017	€ 1.050.000,00			€ 1.050.000	Middelen beschikbaar
6	Herinrichting Europaplein	Nieuwe functie Europaplein. Upgrade kwaliteit. Impuls om leegstand pleinwanden tegen te gaan.	voorbereiding	2015	2016					Middelen via separaat advies
	DE GIEZEN									
	Geen projecten									
	WATERHOOK									
	Geen projecten									
	DE HAGEN									
7	Herinrichting de Hagen	Herinrichting en herstel van de Hagen (deel Kerkstraat-Grotestraat) als belangrijk groen, lommerrijk achtergebied. Voor groen is financieel de gehele Hagen in ogenschouw genomen. Historie de Hagen zichtbaar maken, aandacht voor herstel van de oude historische bestrating en de bomenrij. Gebruik als parkeerfunctie beter faciliteren en optimaliseren. Gebied is toe aan een facelift. Ontwerp met aandacht voor uitgangspunten huidig ontwerp.	niet gestart	2020	2020	€ 214.000,00			€ 214.000	KN2019
8	Herinrichting Enterstraat-Oranjestraat	Herinrichting wegvak Enterstraat-Oranjestraat als onderdeel van update LTVV	ontwerp	2017	2017					Zie update LTVV
	HISTORISCHE INVALSWEGEN									
9	Herinrichting openbare ruimte Haarstraat-Grotestraat	Herinrichten Haarstraat-Grotestraat, aantrekkelijk vestigingsklimaat voor ondernemers, verbeteren verblijfskwaliteit en ruimtelijke kwaliteit.	niet gestart	2017	2017	€ 450.000,00			€ 450.000	Middelen beschikbaar
10	Herinrichting plein Hogewal	Pleinfunctie plein Hogewal, accent op entrée centrum, meer groen, ruimtelijke kwaliteitsimpuls.	uitvoering	2015	2016					Zie update LTVV
11	Herinrichting Rozengaarde	Herinrichten gedeelte Rozengaarde tussen Grotestraat en Emmastraat. Verbeteren verblijfskwaliteit, laten aansluiten op Julianastraat.	niet gestart	2018	2018	€ 90.000,00			€ 90.000	KN2017
	CENTRUMGEBIED ALGEMEEN									
12	Stimuleringsregeling ruimtelijke kwaliteit	(Huidige) stimuleringsregeling aanpassen en uitbreiden naar centrumgebied. Belanghebbenden stimuleren om panden een kwaliteitsimpuls te geven aan aspecten zoals beheer, renovatie en onderhoud. Door gemeente en derden (streven is 1 op 5).	niet gestart	2018	2025	€ 150.000,00			€ 150.000	KN2017
13	Stimuleringsregeling transformatielocaties buiten kernwinkelgebied	Gericht transformeren. Zoeken naar pilots en innovatieve projecten. Stimuleringsregeling opzetten waarbinnen belanghebbenden actief gestimuleerd worden tot functietransformatie van detailhandel naar wonen (bestrijding leegstand buiten kernwinkelgebied). Gelden evt aan te wenden voor planschade als gevolg van transformatie. Hiervoor zijn wel woningbouwaantallen nodig cf woningbouwprogramma.	niet gestart	2018	2025	€ 750.000,00			€ 750.000	KN2017
14	Herstel gangen	Gangen en kamers zijn kenmerkend voor het centrum van Rijssen. Diverse gangen vragen om een kwaliteitsimpuls (openbare ruimte) en een verbetering van de sociale veiligheid (verlichting e.d.).	niet gestart	2019	2019	€ 150.000,00			€ 150.000	KN2018
15	Herstel walstructuur rondom centrum	Herstellen van de herkenbaarheid van de Rijssense walstructuur. Bij projecten aandacht voor "de wal" (geen extra kosten). Via SCR2025 aandacht voor bebording van wegen en pleinen (informatie over de plek).	niet gestart	2020	2020	€ 35.000,00			€ 35.000	KN2019
16	Citymanagement	Uitvoering citymanagement. Actief leegstandsbeheer, subsidietrajecten begeleiden. Begeleiden startende ondernemers, stimuleren van het nieuwe werken. Stimuleren actief ondernemerschap.	niet gestart	2018	2025	€ 250.000,00			€ 250.000	KN2017
17	Nieuwe wandelroutes	Verbinden van het centrum met het park, verbinding centrum en buitengebied. Wandelroute in het centrum. In overleg met TRH.	niet gestart	2018	2025					Gelden via R&T en wonen en zorg
18	Duurzaamheid en circulaire economie	In alle projecten in breedste zin maatschappelijk aandacht vragen voor duurzaamheid en circulaire economie. Zit in toe te passen materialen, groen, afkoppelen, verlichting, e.d. Hier wordt een koppeling gelegd met de gemeentelijke Duurzaamheidsvisie.	doorlopend	2016	2025					Duurzaamheidsvisie
19	Het Rijssens DNA	Eigenheid Rijssen bewaren en bij ontwikkelingen toetsen aan Rijssens DNA. Maatwerk. Cultuurlijk erfgoed, identiteit van de stad/regio. Nader uit te werken	doorlopend	2016	2025					
	TOTALEN					€ 3.389.000,00			€ 3.389.000,00	

NR.	TOTALEN PER PRIORITEIT				
	1. Middelen beschikbaar 2016	2. Middelen beschikbaar 2017	3. Middelen beschikbaar 2018	4. Nieuwe wens 2017-2018	5. Nieuwe wens 2019-2020
1					
2					
3					
4				€ 250.000	
5	€ 50.000	€ 1.000.000			
6					
7					€ 214.000
8					
9		€ 450.000			
10					
11				€ 90.000	
12				€ 75.000	€ 75.000
13			€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000
14					€ 150.000
15					€ 35.000
16				€ 125.000	€ 125.000
17					
18					
19					
	€ 50.000	€ 1.450.000	€ 250.000	€ 790.000	€ 849.000

STRUCTUURVISIE CENTRUM RIJSSEN 2025

Gemeente Rijssen - Holten
Postbus 244
7460 AE Rijssen
Tel. (0548) 854 854
Fax. (0548) 854 855
www.rijssen-holten.nl
E-mail: gemeente@rijssen-holten.nl

Projectgroep
Mevr. A.J.R. Verver
Dhr. J.D.H. Danker
Dhr. B.A.J. Walter

Januari 2016