



# 1. INTRODUCTIE

**De gemeente Ede geeft prioriteit aan een levendig centrum, dat bestaat uit een compact kernwinkelgebied met een aantal unieke sfeergebieden. In dit rapport staat specifiek het toekomstperspectief van vijf sfeergebieden beschreven, namelijk: Kuiperplein, Achterdoelen, Vendelstraat, Maandereind en Nieuwe Stationsstraat. Deze locaties vragen in het bijzonder om een gezamenlijke aanpak.**

Ede-Centrum is een middelgroot centrum met een breed voorzieningenaanbod. Naast detailhandel en horeca is er ruimte voor cultuur, leisure, werken en diverse vormen van dienstverlening. Recent onderzoek laat zien dat dit type centra wordt bezocht om verschillende redenen (BRO, Movares, 2024). Naast het winkelen komen bezoekers ook voor de horeca, dienstverlening, werk, recreatie, cultuur en overige voorzieningen. De verschillende functies kunnen in die zin ook zeker profiteren van elkaars aanwezigheid. Uit herkomstonderzoek onder bezoekers komt naar voren dat Ede-centrum vooral bezoekers trekt uit (de grote) gemeente Ede. Het nabijgelegen centrum van Veenendaal is groter en heeft een sterkere regio-functie.

De Grotestraat vormt de ruggegraat van Ede-Centrum. In deze hoofdwinkelstraat zijn de bekende winkelketens gevestigd. Opvallend is dat kledingwarenhuis C&A hier ontbreekt, deze keten kan de aantrekkelijkheid van Ede-centrum verder vergroten.

De locaties **Kuiperplein, Achterdoelen, Vendelstraat, Maandereind** en **Nieuwe Stationsstraat** zijn gelegen rondom de hoofdwinkelstraat (Grotestraat) en kunnen allemaal op een eigen manier bijdragen aan een levendig centrum. Daarvoor zullen deze gebieden zich wél in meer of mindere mate opnieuw moeten uitvinden. De relatief hoge leegstand - in veel gevallen ook van structurele aard - was voor de gemeente Ede reden om samen met eigenaren, ondernemers en andere belanghebbenden per locatie een gedragen toekomstperspectief te ontwikkelen.

Met financiële steun van Provincie Gelderland hebben de bureaus Ginder, RemmersVanGorkom en RuimteVerhaal opdracht gekregen voor het opstellen van een toekomstperspectief voor de vijf sfeergebieden. Doel daarvan is om duidelijk herkenbare, geprofileerde deelgebieden te creëren, zodat de consument 'snapt' waar wat te vinden is.

## Leeswijzer

Op de volgende bladzijde leest u een korte omschrijving van het proces. Hierna volgt een beknopte analyse van de sfeergebieden. In het tweede deel zoomen we verder in op de individuele sfeergebieden. Naast een diepgaandere analyse volgen dan ook een omschrijving van het beoogde toekomstperspectief en enkele vervolgacties die hieraan gekoppeld kunnen worden.



# “IN VIER STAPPEN NAAR GEDRAGEN TOEKOMST-PERSPECTIEVEN VOOR DE SFEERGEBIEDEN”



I. KICK-OFF



II. ANALYSE



III. CO-CREATIE



IV. PASPOORT

## Werkwijze

Dit traject bouwt voort op de integrale gebiedsvisie *Ede Centrum, Groen en Gastvrij 2030*, die in 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het zorgt voor een actualisatie- en verdiepingsslag. Hiervoor zijn op hoofdlijnen een viertal stappen doorlopen, namelijk: de kick-off, een uitgebreide analyse, een co-creatie en het uitwerken van de toekomstperspectieven.

De **kick-off (I)** bestond uit een gezamenlijk bezoek aan de sfeergebieden (Kuiperplein, Achterdoelen, Vendelstraat, Maandereind en Nieuwe Stationsstraat) en een kennismaking met het *Projectteam leegstandbestrijding* (Platform Ede Centrum) en het *Programmateam Levendig Centrum* (gemeente Ede). In deze opstartende fase is onder meer gesproken over de afbakening van de sfeergebieden en de preciezere invulling van de co-creatie.

Hierna volgde een **uitgebreide analyse (II)**, waarbij door de bureaus Ginder, RemmersVanGorkom en RuimteVerhaal allerlei relevante kenmerken op verschillende schaalniveaus in kaart zijn gebracht. Er is onder meer gekeken naar de programmering, bezoekersstromen en plintkwaliteit. Tevens is een enquête uitgezet onder de bezoekers van de sfeergebieden. In dit rapport staan de belangrijkste uitkomsten en conclusies. De volledige analyse is op te vragen bij de gemeente Ede.

Tijdens de **co-creatie (III)** is met ondernemers, bewoners, eigenaren en andere belanghebbenden gesproken over de gewenste programmering in de vijf sfeergebieden. Hiervoor zijn een tweetal gebiedsateliers georganiseerd. De eerste bijeenkomst vond plaats op donderdag 27 juni 2024. De 20-25 deelnemers hebben samen voor elk sfeergebied een eerste moodboard gemaakt. Tijdens het tweede gebiedsatelier, dat plaatsvond op 23 september 2024, is met circa 50 deelnemers gesproken over het gewenste toekomstperspectief voor de vijf sfeergebieden. Daarbij is gebruik gemaakt van Mentimeter. Zodat iedereen op een gelijkwaardige manier input heeft kunnen leveren.

Op basis van voorgaande stappen is een **paspoort (IV)** voor de vijf sfeergebieden gemaakt. Hierin zijn de eigenschappen c.q. kenmerken van het specifieke sfeergebied beschreven en is een verbeelding gemaakt van het beoogde toekomstperspectief. In dit rapport zijn de vijf paspoorten gebundeld.

## 2. SFEERGEBIEDEN

In dit hoofdstuk worden de kenmerken van de vijf sfeergebieden (Kuiperplein, Nieuwe Stationsstraat, Maandereind, Achterdoelen, Vendelstraat) nader beschreven. Daarbij wordt ingegaan op de programmering, bezoekersaantallen en de bezoekmotivatie.

### 2.1 Programmering

Ten opzichte van het kernwinkelgebied van Ede-Centrum hebben de vijf sfeergebieden een gevarieerder aanbod van functies. Naast detailhandel en horeca worden deze locaties ook gekenmerkt door de aanwezigheid van leisure, diverse vormen van dienstverlening en/of leegstand. Op dit moment heeft elk gebied hierin al eigen accenten.

Rond het **Kuiperplein** ligt de nadruk op doelgericht bezochte winkels, met een nadruk op het discount-segment. Op het Kuiperplein zelf is ruime parkeergelegenheid (230 pp) op maaiveld. Veel bezoekers gebruiken deze parkeerplaats als startpunt van de winkeltrip.

De **Nieuwe Stationsstraat** vormt het verlengstuk van het Museumplein. Het aanbod in deze straat is redelijk beperkt en bestaat hoofdzakelijk uit detailhandel en functies die aanvullend zijn aan het 'uitgaan'.

Het **Maandereind** is een aanloopstraat, waar niet de bekende ketens, maar vooral lokale winkelbedrijven zich hebben gevestigd. Naast (leuke, kleine) winkels zit er veel horeca en dienstverlening. Met name aan de oostkant is eveneens veel leegstand geclusterd.

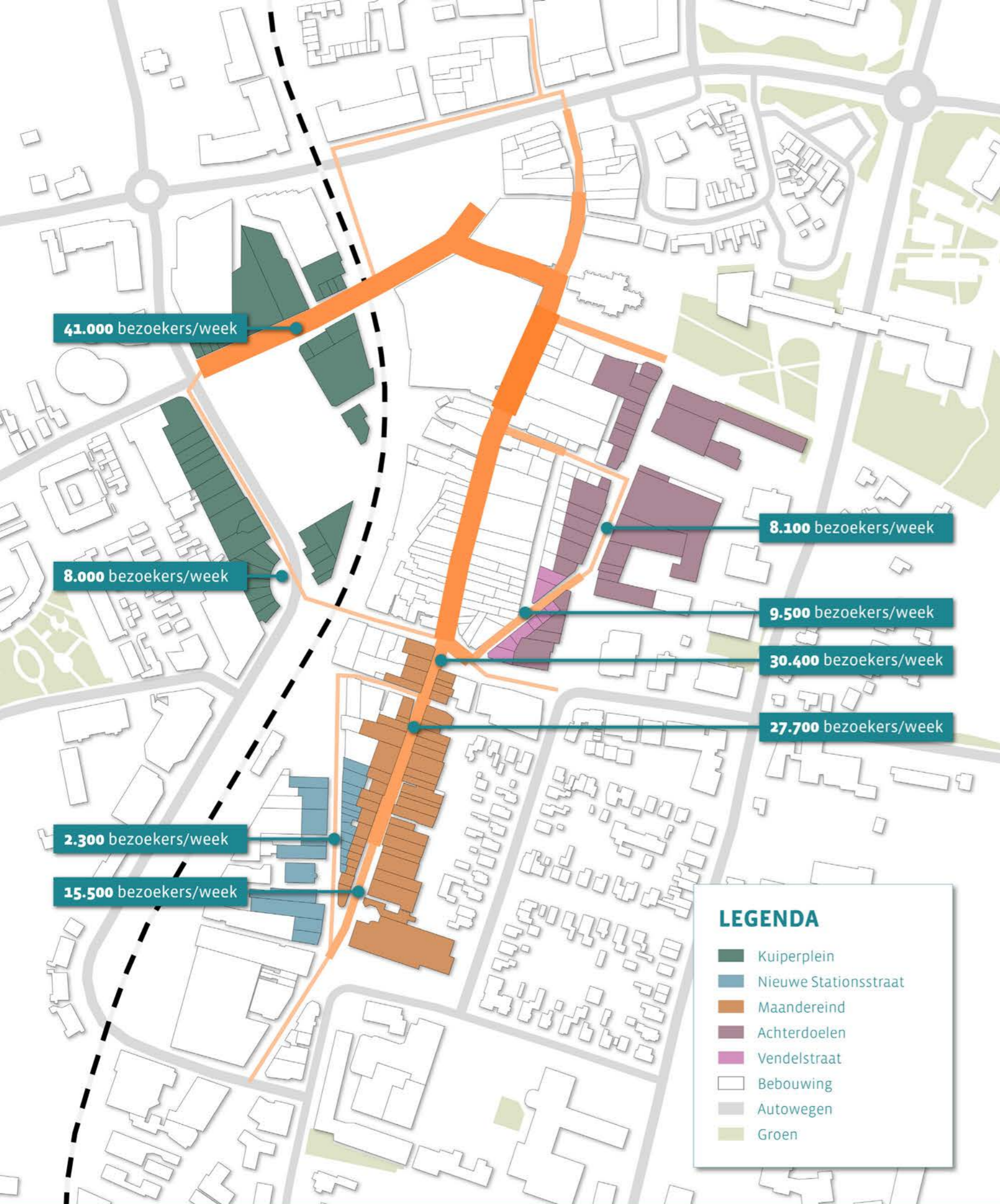
Het gebied **Achterdoelen** beschikt over een grote parkeergarage, maar de grote winkels van weleer (V&D, AH) zijn verdwenen. Nu heeft de straat een mix van horeca, diensten, fitness en leegstaande units.

De **Vendelstraat** heeft een beperkt commercieel aanbod. Deze straat biedt ruimte aan zelfstandige ondernemers met veelal een focus op 'food'.



	KUIPERPLEIN	NIEUWE S'STRAAT	MAANDEREIND	ACHTERDOELEN	VENDELSTRAAT
Aantal verkooppunten	38	14	50	19	8
Detailhandel (vkp)	17	2	23	6	2
Horeca & leisure (vkp)	7	8	7	3	3
Diensten (vkp)	9	2	10	3	2
Leegstand (vkp)	5	2	10	7	1

	KUIPERPLEIN	NIEUWE S'STRAAT	MAANDEREIND	ACHTERDOELEN	VENDELSTRAAT
Winkelvloeroppervlak	8.214 m <sup>2</sup>	2.407 m <sup>2</sup>	5.271 m <sup>2</sup>	7.070 m <sup>2</sup>	652 m <sup>2</sup>
Detailhandel (wvo)	5.528 m <sup>2</sup>	1.386 m <sup>2</sup>	2.873 m <sup>2</sup>	1.881 m <sup>2</sup>	142 m <sup>2</sup>
Horeca & leisure (wvo)	680 m <sup>2</sup>	835 m <sup>2</sup>	704 m <sup>2</sup>	3.095 m <sup>2</sup>	285 m <sup>2</sup>
Diensten (wvo)	485 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	540 m <sup>2</sup>	414 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>
Leegstand (wvo)	1.521 m <sup>2</sup>	136 m <sup>2</sup>	1.154 m <sup>2</sup>	1.680 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>



## 2.2 Bezoekersaantallen

Het (economisch) functioneren van het centrum hangt in belangrijke mate samen met de passantenstromen. In het voorjaar van 2024 heeft Locatus een winkelpassantentelling verricht in het gehele centrum van Ede. Dit geeft een beeld van de bezoekersaantallen tijdens winkeltijden (tussen 09.00 en 18.00 uur).

Op het **Kuiperplein** waren gedurende het onderzoek twee telpunten aanwezig. Het eerste telpunt bevond zich nabij de Action (Brouwerstraat). Op deze locatie raamt Locatus het aantal weekbezoekers op 41.000. In vergelijking met de rest van Ede-Centrum zijn de bezoekersstromen hier relatief hoog. Het tweede telpunt bevond zich nabij de Bever (Telefoonweg). Hier raamt Locatus het aantal weekbezoekers slechts op 8.000. De meeste passanten zijn dus te vinden aan de noordzijde van het Kuiperplein en dan specifiek tussen de parkeerplaats en spoorovergang (richting het Marktpllein). Van een loopcircuit via Kuiperplein-Zuid, Telefoonweg, Nieuwe Stationsstraat naar de Grotestraat is geen sprake.

In de **Nieuwe Stationsstraat** was gedurende het onderzoek één telpunt aanwezig. Locatus raamt het aantal weekbezoekers in deze straat op 2.300. Hoewel de passantentelling laat zien dat er tijdens winkeltijden weinig dynamiek is, komt de Nieuwe Stationsstraat op bepaalde avonden in de week wél 'tot leven'. Deze straat is namelijk onderdeel van het uitgaanskwartier van Ede (Museumplein).

Op het **Maandereind** waren drie telpunten aanwezig. Het eerste telpunt bevond zich nabij het Bevrijdingsplein. Op deze locatie raamt Locatus het aantal weekbezoekers op 30.400. Dit deel van het Maandereind ligt in het verlengde van de Grotestraat (het kernwinkelgebied) en de bezoekersaantallen zijn hier relatief hoog. Nabij de Hans Anders bevond zich een tweede telpunt. Hoewel het aantal weekbezoekers hier iets lager ligt (27.700) wordt ook dit gedeelte van het Maandereind relatief goed bezocht. Het derde telpunt bevond zich ter hoogte van de Edese Schaar. Op deze locatie raamt Locatus het aantal weekbezoekers slechts op 15.500. Dit deel van het Maandereind bevindt zich op grotere afstand van de Grotestraat (het kernwinkelgebied) en wordt aanzienlijk minder goed bezocht.

Op **Achterdoelen** was gedurende het onderzoek één telpunt aanwezig. Locatus raamt het aantal weekbezoekers op 8.100. Dit is erg laag. Zeker voor een locatie van deze omvang (qua winkelvloeroppervlak) en gezien de aanwezigheid van de Q-park als belangrijk (potentieel) bronpunt.

In de **Vendelstraat** was tot slot één telpunt aanwezig. Hier raamt Locatus het aantal weekbezoekers op 9.500. Een hoger bezoekersaantal dan op Achterdoelen, maar relatief laag in vergelijking met de andere sfeergebieden in Ede-Centrum.

### LEGENDA

- Kuiperplein
- Nieuwe Stationsstraat
- Maandereind
- Achterdoelen
- Vendelstraat
- Bebouwing
- Autowegen
- Groen

## 2.3 Bezoekmotivatie

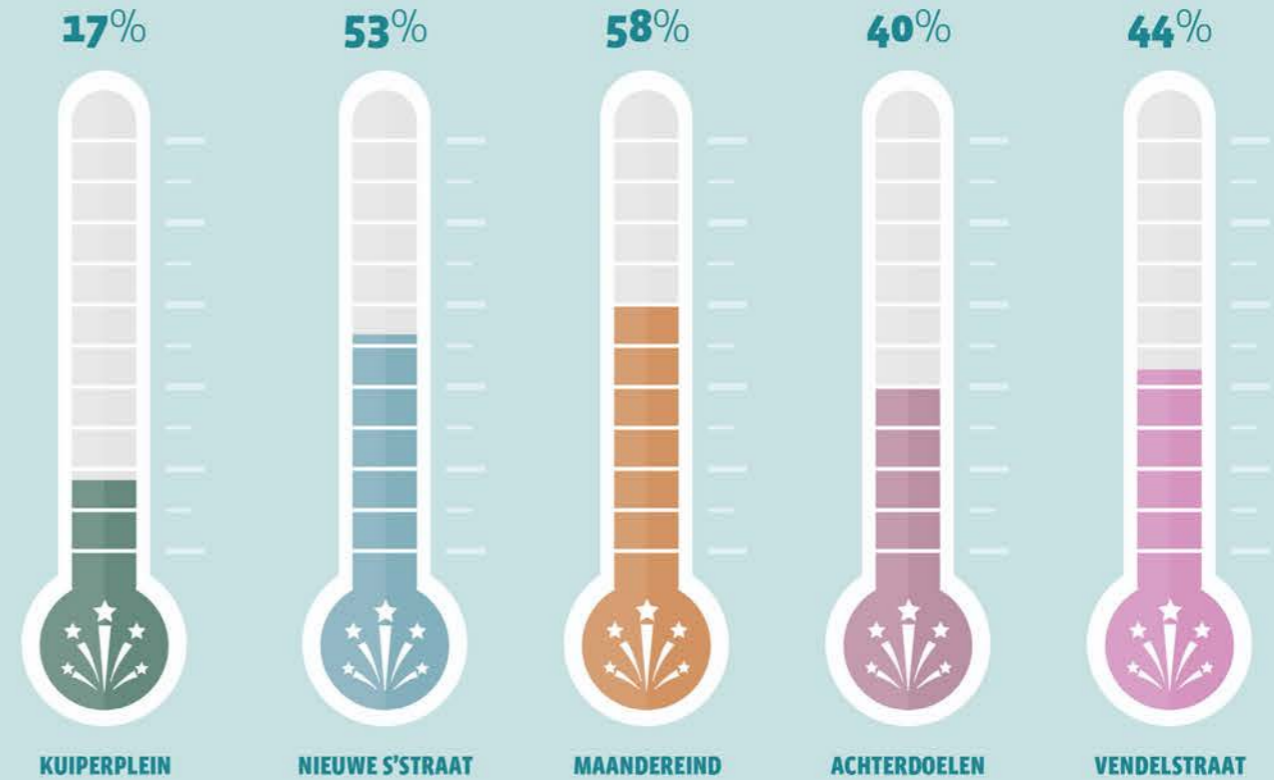
Middelgrote centra, zoals Ede-Centrum, kunnen om verschillende redenen worden bezocht (BRO, Movares, 2024). Op hoofdlijnen kunnen drie bezoekmotieven duidelijk van elkaar worden onderscheiden, namelijk: boodschappen doen (Run), recreatief winkelen (Fun) en doegericht winkelen (Doel). Met behulp van de indeling uit de studie *Winkelen in Megaland* is beoordeeld in hoeverre het aanbod van de vijf sfeergebieden voorziet in deze drie bezoekmotieven. Hieruit blijkt dat er in de sfeergebieden hoofdzakelijk Fun- en Doel-bestemmingen zijn te vinden. Alleen op het Kuiperplein, de Nieuwe Stationsstraat en in de Vendelstraat zijn één of enkele Run-bestemmingen te vinden. Aan de rechterkant van deze pagina is het percentage Fun- en Doel-bestemmingen per sfeergebied te vinden.

Het **Maandereind** (58%) en de **Nieuwe Stationsstraat** (53%) hebben relatief veel Fun-aanbod. Hier richt meer dan de helft van het aanwezige winkelvloeroppervlak zich met name op recreatieve bezoekers. Deze bezoekers stellen in algemene zin hogere eisen aan de plinten en de openbare ruimte. Ook in de **Vendelstraat** (44%) en op **Achterdoelen** (40%) is het nodige Fun-aanbod te vinden. In het geval van Achterdoelen komt dit vooral door de aanwezigheid van Wereldrestaurant 7-continenten (2000 m<sup>2</sup> wvo), die we als Fun-bestemming hebben beoordeeld.

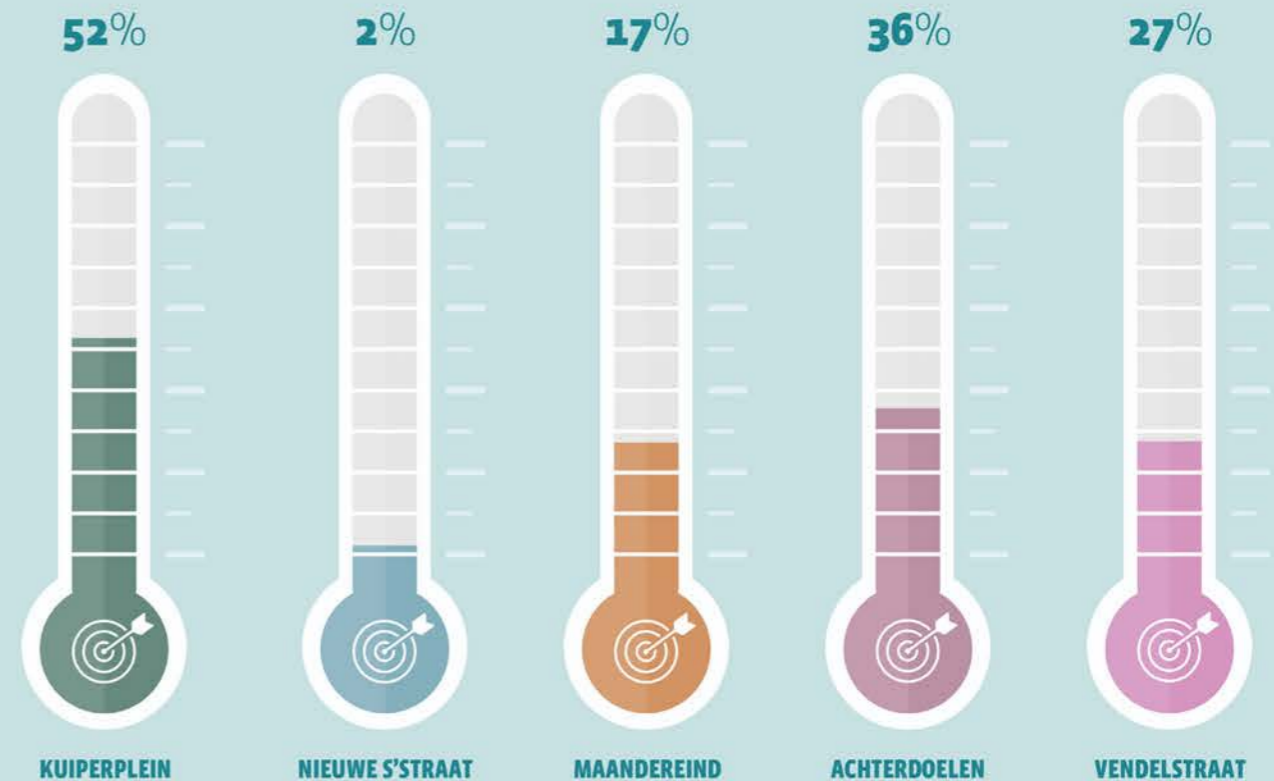
Op het **Kuiperplein** is juist relatief veel Doel-aanbod te vinden (52%). Iets meer dan de helft van het aanwezige winkelvloeroppervlak richt zich met name op doelgerichte bezoekers. In algemene zin stellen deze bezoekers hogere eisen aan het (winkel)aanbod, goede parkeervoorzieningen en efficiency. Ook op locatie **Achterdoelen** (36%) is het nodige Doel-aanbod te vinden.

Stijlzoekers en plezierzoekers zijn de twee grootste bezoekersgroepen, samen 85% van alle bezoekers. Op gemeenteniveau is de leefstijl stijlzoekers het grootst, deze groep woont vooral in Ede-Oost (Ede-centrum ligt hier vlakbij) en de kernen buiten Ede. In de woonplaats Ede is de leefstijl plezierzoekers het grootst.

Percentage Fun-aanbod (o.b.v. m<sup>2</sup> wvo)



Percentage Doel-aanbod (o.b.v. m<sup>2</sup> wvo)



## 2.4 Toekomstperspectieven

Het centrum van Ede is, net als vele vergelijkbare centra, duidelijk in transitie. Ingeluid door het veranderende consumentengedrag, zijn in de periode 2010-2024 bijna 25.000 fysieke winkels uit het Nederlandse straatbeeld verdwenen<sup>1</sup>. Structurele leegstand ligt op de loer. Tegelijkertijd opent dit letterlijk de deuren voor andere centrumfuncties, zoals horeca, leisure, zorg, onderwijs, dienstverlening en wonen. Een groot deel van de 25.000 verdwenen winkels is dan ook weer ingevuld met nieuwe functies.

Op basis van de uitgebreide analyse en de werkateliers is per sfeergebied een toekomstperspectief bepaald. Door een aantal functie-accenten aan te brengen kunnen de sfeergebieden zich nadrukkelijker onderscheiden. Zo weten de bezoekers van Ede-Centrum ook beter waar ze welke functie(s) kunnen vinden.

Het **Kuiperplein** vormt een belangrijke entree van het centrum. De commerciële units rondom dit plein bieden goede parkeermogelijkheden op maaiveld. Vooral doelgerichte functies die in belangrijke mate met de auto- worden bezocht kunnen hiervan profiteren. Ook kan de evenementenfunctie van het Kuiperplein nog verder worden versterkt. Daarbij liggen er ook kansen om plinten te ‘upgraden’ en een hotel toe te voegen.

In de **Nieuwe Stationsstraat** liggen kansen om nadrukkelijker aansluiting te zoeken bij het Museumplein. Zo kan het Edese uitgaanskwartier worden uitgebouwd. Vooral functies die ‘ondersteunend’ zijn aan het uitgaan liggen hier voor de hand. Zoals fastfoodservices en de al aanwezige garderobe.

Het **Maandereind** heeft potentie als een gezellig straatje met hoofdzakelijk zelfstandige ondernemers. Hier ontdek je het lokale gezicht van Ede-Centrum. In het meest noordelijke deel is het van belang om het recreatieve (winkel)aanbod te versterken. Aan de zuidkant liggen kansen voor horeca en ondersteunende diensten.

**Achterdoelen** biedt ruimte aan functies die het aanbod van Ede-Centrum in de breedte kunnen versterken. Wereldrestaurant Zeven Continenten, de sportschool (ProFit Gym) en tandartspraktijk Glansryck zijn hiervan al mooie voorbeelden, waarvoor bezoekers ook specifiek naar Achterdoelen komen. In aanvulling hierop liggen er vooral kansen op het gebied van gezondheid. Denk aan het toevoegen van een apotheek en/of huisartsenpraktijk.

Het karakter van de **Vendelstraat** kan tot slot verder worden uitgebouwd, dit ‘smaakt naar meer’. Ook in de regio (Foodvalley) liggen hiervoor voldoende kansen! Juist ook voor het uitbouwen van een regionaal assortiment. Lokale ondernemers en producten kunnen de Vendelstraat voorzien van nog meer kleur.

Hierna volgt per sfeergebied een uitgebreidere toelichting.

	Detailhandel	Horeca	Leisure & cultuur	Diensten & ambacht
Kuiperplein	Langs de Brouwerstraat inzetten op landelijke discountketens. Langs de Telefoonweg inzetten op Stop Shop principe (Run en Doel-winkels). Bij overige plinten niet meer actief inzetten op detailhandel.	Het horeca-aanbod van het Kuiperplein is en blijft beperkt.	Het Kuiperplein kan als dé evenementen- en cultuurlocatie van Ede-Centrum worden versterkt. Daarnaast liggen er kansen voor het toevoegen van een hotel.	Vooraf langs de Telefoonweg liggen kansen om het aanbod van diensten te versterken.
Nieuwe S'straat	Vanwege de beperkte traffic ligt het niet meer voor de hand om in de Nieuwe Stationsstraat in te zetten op detailhandel. Sterker nog het afbouwen van het bestaande aanbod ligt meer voor de hand.	Verbindende straat tussen uitgaansgebieden. De focus ligt op functies die de aanwezige horeca ondersteunen en versterken.	Kleinschalige vormen van leisure kunnen ondersteunend zijn aan het uitgaan en worden daarom niet op voorhand uitgesloten.	Kleinschalige vormen van dienstverlening kunnen ondersteunend zijn aan het uitgaan en worden daarom niet op voorhand uitgesloten.
Maandereind	Vooraf aan de noordkant (nabij de Grotestraat) liggen kansen om het aanbod van, in het bijzonder Mode & Luxe, winkels te versterken.	Lunchroom, koffiebarretjes en andere daghoreca versterken het karakter van het Maandereind als ‘place to be’. Avondhoreca en fastfoodservices liggen hier minder voor de hand.	Het leisure-aanbod is op dit moment beperkt. Mogelijk kunnen kleinschalige vormen van leisure het ‘recreatieve karakter’ van het Maandereind wel versterken.	Vooraf aan de zuidzijde kunnen diensten de aantrekkelijkheid van het Maandereind versterken, mits deze ondersteunend zijn en een bijdrage leveren aan de sfeer en uitstraling.
Achterdoelen	Vanwege de beperkte traffic ligt het niet meer voor de hand om op Achterdoelen (actief) in te zetten op detailhandel. Sterker nog het afbouwen van het bestaande aanbod ligt meer voor de hand.	Met de aanwezigheid van het wereldrestaurant heeft Achterdoelen een omvangrijk horeca-aanbod. Het toevoegen van meer horeca ligt echter niet voor de hand.	Er liggen kansen om het leisure-aanbod op Achterdoelen te versterken. Mogelijk kan daarbij ook worden geprofiteerd van de aanwezigheid van het wereldrestaurant.	Er liggen concrete kansen om naast de tandartsenpraktijk meer medische diensten aan Achterdoelen toe te voegen.
Vendelstraat	In de Vendelstraat is het aanbod van detailhandel momenteel gering. Dagelijkse winkels kunnen mogelijk wel bijdragen aan het karakter van dit ‘smaakstraatje’.	Het horeca-aanbod van de Vendelstraat kan nog verder worden versterkt, bijvoorbeeld door in te zetten op lokale producten en/of gezondheid.	Het leisure-aanbod van de Vendelstraat is beperkt. Dit past ook minder goed bij het karakter van deze straat.	In de Vendelstraat bevinden zich enkele diensten. Het ligt niet voor de hand om dit aanbod verder uit te bouwen.





## LEGENDA

- Kernwinkelgebied
- Kuiperentree
- Uitgaanskwartier
- Maandersfeergebied
- Gezondheidsdoelen
- Smaakt naar meer
- Bebouwing
- Autowegen
- Groen

### Functie-accenten

- Weekmarkt
- Hoofdwinkelstraat
- Theater Cultura
- Doelgerichte winkels
- Stop & Shop
- Evenementenplein
- Cultureel Centrum
- Medische diensten
- Fitness
- Daghoreca
- Mode & Luxe
- Avond- & nachthoreca
- Thuisbezorgen
- Ambacht & diensten



# KUIPERPLEIN

### 3.1 Programma Kuiperplein

De aantrekkingskracht van een centrumlocatie wordt in belangrijke mate bepaald door het aantal vierkante meters winkelvloeroppervlak (wvo). In het geval van het Kuiperplein gaat het om circa 8.200 m<sup>2</sup> wvo. Dit is inclusief leegstand, horeca, leisure en dienstverlening, maar exclusief wonen en overige functies. Verreweg de meeste meters zijn ingevuld met detailhandel (5.528 m<sup>2</sup> wvo). Dertig procent van het winkelaanbod bestaat uit Mode en Luxe winkels. Ook de branches In/Om Huis (21%), Detailhandel Overig (19%), Dagelijks (17%) en Vrije Tijd (13%) zijn vertegenwoordigd. Aan de noordkant van het Kuiperplein zijn verschillende discountketens gevestigd, zoals Action, Wibra en voorheen ook de Bristol. Hier zijn ook meerdere grote(re) units gelegen. Daartegenover staat dat er op het Kuiperplein ook een aantal units van 50m<sup>2</sup> wvo of kleiner zijn te vinden.

Het aanwezig horeca-aanbod op het Kuiperplein is behoorlijk divers en bestaat uit: één café, restaurant en koffiebar aan de noordkant en enkele fastservices aan de zuidzijde. Het leisure-aanbod beperkt zich tot cultureel centrum Astrant. Theater Cultura grenst namelijk alleen met een noodgang aan het 'Kuiperplein', daarom is deze functie in de berekening van het aantal vierkante meters niet meegenomen. Qua metrages is het aanbod van horeca (500 m<sup>2</sup> wvo) en leisure (250 m<sup>2</sup> wvo) verhoudingsgewijs beperkt. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat het Kuiperplein functioneert als een belangrijke evenementenlocatie. De Heideweek en andere grote evenementen vinden hier plaats.

Naast detailhandel, horeca en leisure biedt het Kuiperplein ook ruimte aan verschillende diensten, namelijk: één massagesalon, één schoonheidssalon, vier kappers, één printshop, één uitzendbureau en één goudwisselkantoor. Hoewel het totale winkeloppervlakte (485 m<sup>2</sup> wvo) hiervan beperkt is, wordt deze branche wel goed vertegenwoordigd in aantal verkooppunten (24%).

Door het recente faillissement van Bristol staat momenteel 19 procent van de hier aanwezige winkelvloeroppervlak leeg. De verwachting is echter dat het voormalige Bristol-pand, door de centrale ligging, snel weer is ingevuld. Daarmee wordt verreweg het grootste deel van de leegstand weer ingevuld. Alleen de twee units aan de Telefoonweg zijn door Locatus beoordeeld als "langdurig/structureel".

Het Kuiperplein functioneert tot slot als een belangrijke parkeerlocatie, waar plek is voor circa 230 auto's. Het is de enige locatie in Ede-Centrum waar bezoekers op maaiveld en in de nabijheid van de winkels kunnen parkeren. Dat maakt het Kuiperplein tot de populairste parkeerlocatie. Daarmee functioneert het Kuiperplein ook als 'bronzpunt' vanwaar bezoekers de rest van Ede-Centrum ingaan.

De geënquêteerde bezoekers beschreven het Kuiperplein met de volgende steekwoorden: parkeren (32x), vol (12x), goed (9x), gezellig (6x), geen sfeer (6x), verbeterd (5x), druk (5x), chaotisch (2x).

## INPUT VAN DE DEELNEMERS VAN HET EERSTE EN/OF TWEEDE WERKATELIER.

### OMSCHRIJVING VAN DE HUIDIGE SITUATIE:

- *Makkelijk parkeren;*
- *Populaire entree;*
- *Lekker druk;*
- *Mooi opgeknapt;*
- *Evenemententerrein.*

### HOE MAKEN WE DIT SFEER- GEBIED AANTREKKELIJK?

- *Niets meer aan doen;*
- *Plinten en gevels beter;*
- *Winkelaanbod verbeteren;*
- *Vaker events;*
- *Meer wonen.*



### Aantal units

Het aantal (winkel)units is van invloed op de dynamiek op straat. Op het Kuiperplein tellen we op plinthoogte 38 units, verspreid over een gevellengte van circa 465 strekkende meter. Dit komt neer op 8,2 units per 100 meter en zorgt – tijdens een normale wandeling van 100 meter per 80 seconden – om de 10 seconden voor een nieuwe prikkel. Een interval dat relatief laag is, maar tegelijkertijd wel past bij het karakter van het Kuiperplein als ‘bronzpunt’ van het centrum.



### Aantal voordeuren

Openbare voordeuren bevorderen de interactie tussen binnen en buiten het gebouw. Volgens Jan Gehl (2016) hebben drukbezochte handelsstraten wereldwijd om de 5 à 6 meter een entree, een principe dat door veel shoppingcentra is overgenomen. Op het Kuiperplein tellen we 34 voordeuren. Dit komt neer op één entree per 13,7 meter.



### Openbaarheid

Naast het aantal is ook het karakter van de entrees van belang. Op het Kuiperplein is 56 procent van de voordeuren openbaar toegankelijk, 32 procent is semi-openbaar toegankelijk en 12 procent is niet openbaar toegankelijk.



### 3.2 Toekomstperspectief

Het Kuiperplein vormt de westelijke entree van Ede-Centrum. Hier wordt men voorzien van een eerste en laatste indruk van Ede-Centrum. Veel bezoekers beginnen en eindigen namelijk hun bezoek op het Kuiperplein. In dit toekomstperspectief genaamd: **'kuiperENTREE'** versterken we deze eigenschap.

In 2020 is het Kuiperplein heringericht en van een groene uitstraling voorzien. Met de afwaardering van de Telefoonweg is de aantrekkelijkheid van het Kuiperplein eveneens vergroot. De openbare ruimte is inmiddels op orde en dit werd ook bevestigd tijdens de werkateliers. Ten aanzien van de programmering en de uitstraling van het omliggende vastgoed kunnen nog wel stappen worden gezet. Rondom het Kuiperplein liggen goede kansen om het gebied te verdichten. Zo mag de bebouwing aan de oost- en zuidzijde worden verhoogd naar 5 tot 6 bouwlagen. Het 'optoppen' biedt letterlijk meer ruimte, bijvoorbeeld voor wonen. Tegelijkertijd kan zo de uitstraling van de panden worden vergroot. De levendigheid van de begane grond, oftewel de 'plint', vormt hierbij een belangrijk aandachtspunt.

Aan de noordkant van het Kuiperplein zijn de bezoekersaantallen hoog. In de plint passen hier grotere (winkel)functies die zorgen voor 'reuring'. Denk aan landelijke ketens, die tevens waarde hechten aan de nabijheid van parkeren zoals bijvoorbeeld de Action. Aan de oost- en zuidkant van het Kuiperplein zijn de bezoekersstromen fors lager. Hier is het van belang dat de plinten zorgen voor 'ruis'. Denk aan functies met een openbaar tot semi-openbaar karakter, zoals cultureel centrum Astrant. Of bijvoorbeeld een hotel, waarover is gesproken tijdens het tweede werkatelier. Detailhandel ligt op deze locaties minder voor de hand. Aan de westkant grenst de bebouwing aan de Telefoonweg, waaraan ook diverse parkeerplaatsen zijn gelegen. Daarmee is het bij uitstek een geschikte locatie voor winkels en diensten waarvoor het Stop Shop principe van belang is. Een mix van detailhandel, diensten en diverse woningopgangen bieden hier de gewenste 'ruis'.

Het Kuiperplein is eveneens het grootste evenemententerrein van Ede-Centrum. Hier worden grootschalige evenementen gehouden, zoals de Heideweek. Dit soort evenementen trekken veel publiek en zijn daarom belangrijk voor veel ondernemers. De wens bestaat om het aantal evenementen op het Kuiperplein te vergroten. Een belangrijk aandachtspunt daarbij is om de overlast voor bewoners zoveel als mogelijk te beperken.



# KUIPER ENTREE

### 3.3 Vervolgacties

Voor de verdere vormgeving van de **'kuiperENTREE'** liggen een aantal vervolgacties voor de hand, namelijk:

- verdichten en bebouwing optoppen;
- een nieuwe, strategische invulling voor het Bristol-pand;
- opstellen van een gezamenlijke plintenstrategie;
- toevoegen van een hotel;
- versterken evenementenfunctie.



# NIEUWE STATIONSSTRAAT

#### 4.1 Programma Nieuwe Stationsstraat

In de Nieuwe Stationsstraat is het aanbod aan commerciële meters beperkt (2.400 m<sup>2</sup> wvo). Dit is inclusief leegstand, horeca, leisure en dienstverlening, maar exclusief wonen en overige functies zoals het Leger des Heils. Deze oppervlaktes zijn niet door Locatus berekend en daarom hebben we de metrages ook niet meegenomen in onze analyse.

Ruim de helft van het verhuurbare vloeroppervlak in de Nieuwe Stationsstraat is ingevuld met detailhandel. Daarbij gaat het specifiek om slechts twee winkels, namelijk: Medikamente Die Grenze (916 m<sup>2</sup> wvo) en Only for Men (470 m<sup>2</sup> wvo). Dat deze winkelketens juist hier zijn gevestigd is opmerkelijk te noemen. De winkelpassantentelling van Locatus laat namelijk zien dat hier, in vergelijking met de rest van Ede-Centrum, relatief weinig *traffic* is. De vraag is of deze winkels op de juiste plek zitten.

Naast detailhandel is een belangrijk deel (850 m<sup>2</sup> wvo) van deze straat ingevuld met horeca. Het aanwezig horeca-aanbod bestaat hoofdzakelijk uit cafés en daarmee vormt de Nieuwe Stationsstraat een belangrijk 'verlengstuk' van het Museumplein. Naast de cafés zijn er ook twee restaurants (Ganbei & Kreta) en één fastfood-punt (Kosumi La Vita).

Met uitzondering van De Garderobe is er in de Nieuwe Stationsstraat geen dienstverlening aanwezig.

## INPUT VAN DE DEELNEMERS VAN HET EERSTE EN/OF TWEEDE WERKATELIER.

### OMSCHRIJVING VAN DE HUIDIGE SITUATIE:

- *Toegang tot Museumplein;*
- *Ratjetoe;*
- *Te veel fietsen;*
- *Trieste aanblik;*
- *Overdag weinig dynamiek.*

### HOE MAKEN WE DIT SFEER- GEBIED AANTREKKELIJK?

- *Betrekken bij horecaplein;*
- *Omkatten naar (dag)horeca;*
- *Gevelgroen;*
- *Gevels verfraaien;*
- *Promotie.*



## Aantal units

Het aantal (winkel)units is van invloed op de dynamiek op straat. In de Nieuwe Stationsstraat tellen we op plinthoogte 17 units, verspreid over een gevellengte van circa 240 strekkende meter. Dit komt neer op 7,1 units per 100 meter en zorgt – tijdens een normale wandeling van 100 meter per 80 seconden – om de 11,3 seconden voor een nieuwe prikkel. Een interval dat relatief laag is.



## Aantal voordeuren

Openbare voordeuren bevorderen de inter-actie tussen binnen en buiten het gebouw. Volgens Jan Gehl (2016) hebben drukbezochte handelsstraten wereldwijd om de 5 à 6 meter een entree, een principe dat door veel shoppingcentra is overgenomen. In de Nieuwe Stationsstraat tellen we 25 voordeuren. Dit komt neer op één entree per 9,6 meter.



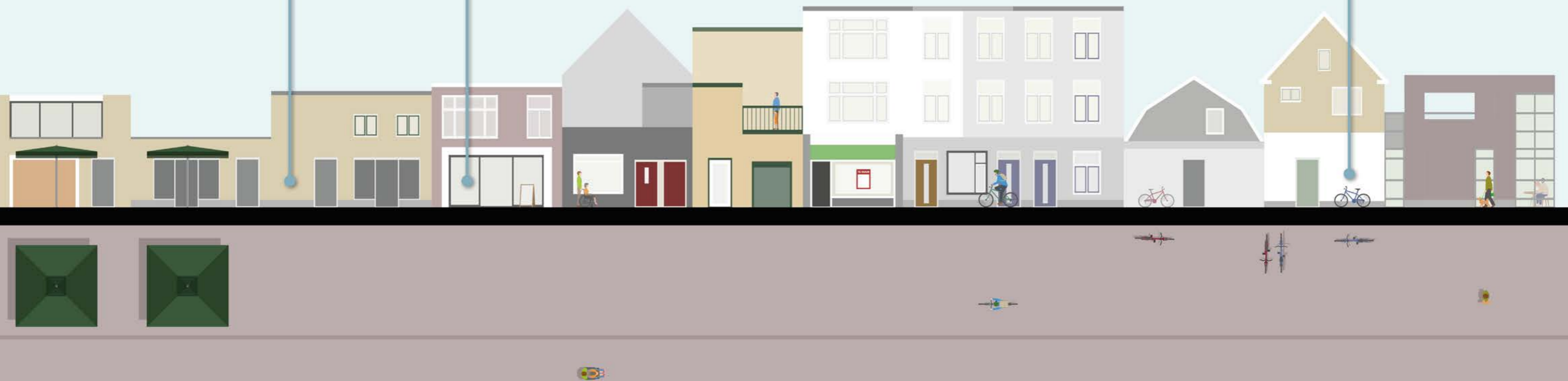
## Openbaarheid

Naast het aantal is ook het karakter van de voordeuren van belang: slechts 32 procent van de voordeuren zijn op dit moment openbaar toegankelijk, 4 procent zijn semi-openbaar toegankelijk en 64 procent zijn niet openbaar toegankelijk. De Nieuwe Stationsstraat heeft daarmee een relatief gesloten karakter.

**Cluster van gesloten plinten met weinig transparantie.**

**Fastservice Kosumi La Vita zorgt voor dynamiek in de Nieuwe Stationsstraat.**

**Cluster van 'achterkanten'. Bebouwing is (alleen) gericht op het Maandereind.**





## 4.2 Toekomstperspectief

De Nieuwe Stationsstraat vormt geen opzichzelfstaand sfeergebied, maar is ondersteunend aan het uitgaansgebied Museumplein. Uit de analyse en werkateliers is gebleken dat er kansen liggen om vooral deze kwaliteiten van de Nieuwe Stationsstraat verder uit te bouwen. Functies zoals De Gardarobe en fastservice Kosumi La Vita zijn ondersteunend aan het uitgaan. De Nieuwe Stationsstraat vormt daarmee een aanvulling op het Museumplein. Ook kleinschalige leisure-vormen kunnen van toegevoegde waarde zijn.

Door de Nieuwe Stationsstraat onderdeel te maken van het **UITGAANskwartier**, ontstaat ook een betere verbinding tussen de horeca-clusters (Museumplein en Maanderplein). Helemaal naar de herinrichting van de Breelaan en omgeving.

Vanwege de lage passantenaantallen tijdens winkeltijden ligt het niet meer voor de hand om (actief) in te zetten op detailhandel. De loopafstand tussen de Nieuwe Stationsstraat en de hoofdwinkelstraat (Grotestraat) is simpelweg te groot. Ook voor wonen is de Nieuwe Stationsstraat minder geschikt. De avond- en nachthoreca op het nabijgelegen Museumplein zorgt namelijk voor de nodige geluidsoverlast.



## 4.3 Vervolgacties

Voor de verdere vormgeving van het '**UITGAANskwartier**' liggen een aantal vervolgacties voor de hand, namelijk:

- verbeteren van gevels- en plinten (met behulp van subsidieregeling);
- samen investeringen in de 'aankleding' van de Nieuwe Stationsstraat;
- onderzoeken verplaatsing Leger des Helis;
- niet meer (actief) inzetten op detailhandel.



# MAANDEREIND

## 5.1 Programma Maandereind

Het Maandereind beschikt over een aanbod van circa 5.300 m<sup>2</sup> wvo. Iets meer dan de helft van het winkelvloeroppervlak is ingevuld met detailhandel (circa 2.900 m<sup>2</sup> wvo). Bijna zeventig procent van het winkelaanbod bestaat uit Mode en Luxe winkels (67%). In veel mindere mate zijn ook de branches Detailhandel Overig (13%), Vrije Tijd (12%), Dagelijks (6%) en In/Om Huis (2%) aanwezig.

Landelijke trends geven aan dat de omzet van het recreatieve winkelsegment de laatste jaren daalt. Het mode & Luxe segment heeft het daardoor moeilijk. Uit de marktscan van het centrum Ede blijkt daarentegen dat de omzet per vierkante meter in heel centrum Ede in de recreatieve segment hoger ligt dan de norm. Daarnaast bevat Maandereind wel veel Mode & Luxe, maar voornamelijk kleinere winkels met meer lokale binding met Ede.

Naast detailhandel is ook het aanbod van horeca en leisure steeds belangrijker voor het functioneren van een centrumgebied. Deze functies leveren een bijdrage aan de levendigheid en verlengen doorgaans de bezoekduur. Het aanwezig horeca-aanbod (400 m<sup>2</sup> wvo) is divers en bestaat uit: één koffiebar, twee restaurants, één lunchroom en een tweetal fastfood-punten. Het leisure-aanbod beperkt zich tot één pool- en snookercentrum (Q's).

Circa tien procent van het totale winkelvloeroppervlak bestaat uit dienstverlening. Het gaat daarbij om verschillende soorten diensten, namelijk: een schoenmaker, een kledingreparatie atelier, twee edelsmeden, een tattoo & piercingshop, een nagelstudio, drie kappers en een uitzendbureau.

Naast detailhandel, horeca, leisure en diensten is er op het Maandereind ook behoorlijk wat leegstand aanwezig. Op dit moment staat ruim 20 procent van het totale winkelvloeroppervlak leeg. Ruim de helft hiervan is door Locatus beoordeeld als "langdurig/structureel". De leegstand clustert zich vooral in het meest zuidelijke deel van het 'Maandereind'. Dit deel is wat minder centraal gelegen en het bezoekersaantal is hier ook lager.

Een compleet centrum biedt de combinatie van *comfort of the known* en *excitement of the new*. De Grotestraat biedt het eerste en het Maandereind kan voorzien in het tweede, maar dan moet de huidige leegstand wel snel worden ingevuld.

De geënuquêteerde bezoekers beschreven het Maandereind met de volgende steekwoorden: gezellig (17x), leeg (13x), saai (7x), aanloopstraat (6x), leuke winkelstraat (4x).

## INPUT VAN DE DEELNEMERS VAN HET EERSTE EN/OF TWEEDE WERKATELIER.

### OMSCHRIJVING VAN DE HUIDIGE SITUATIE:

- *Sfeervol;*
- *Leuke winkelstraatje;*
- *Veel lokale ondernemers;*
- *Veel potentie qua gevels;*
- *Leegstand (vooral in zuiden).*

### HOE MAKEN WE DIT SFEER- GEBIED AANTREKKELIJK?

- *Themastraat;*
- *Meer gevelverbeteringen;*
- *Verdere vergroening;*
- *Trekker aan zuidkant;*
- *Kunst.*



### Aantal units

Het aantal (winkel)units is van invloed op de dynamiek op straat. Op het Kuiperplein tellen we op plinthoogte 50 units, verspreid over een gevellengte van circa 400 strekkende meter. Dit komt neer op 12,5 units per 100 meter en zorgt – tijdens een normale wandeling van 100 meter per 80 seconden – om de 6,4 seconden voor een nieuwe prikkel. Een gemiddelde interval voor een winkelstraat.



### Aantal voordeuren

Openbare voordeuren bevorderen de interactie tussen binnen en buiten het gebouw. Volgens Jan Gehl (2016) hebben drukbezochte handelsstraten wereldwijd om de 5 à 6 meter een entree, een principe dat door veel shoppingcentra is overgenomen. In het sfeergebied 'Maandereind' tellen we 50 voordeuren. Dit komt neer op één entree per 8,0 meter.



### Openbaarheid

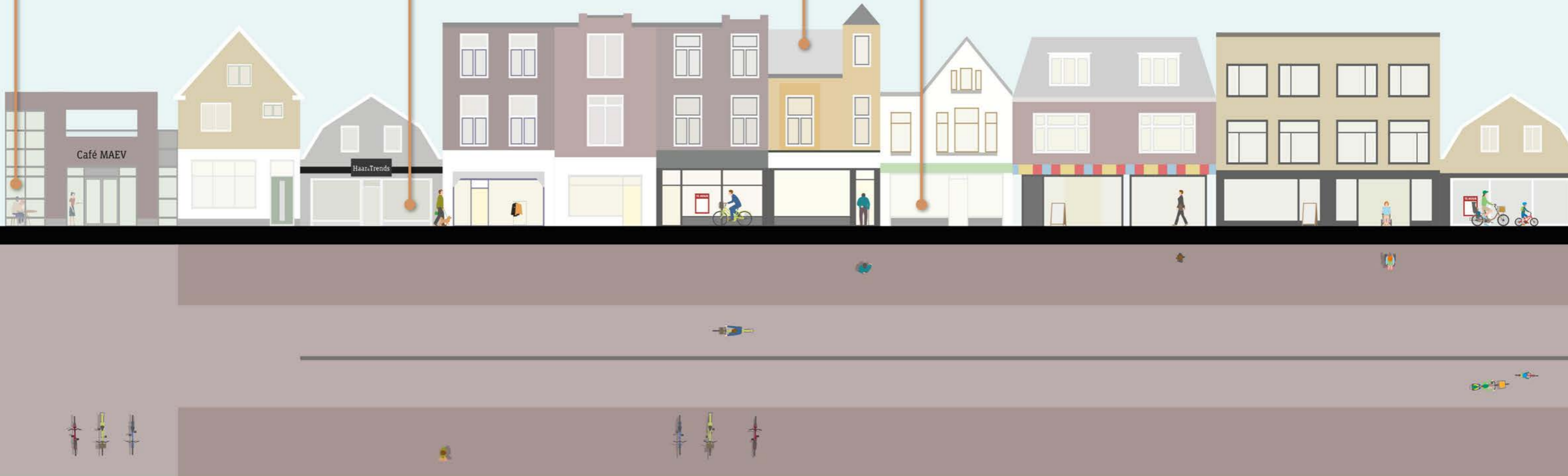
Naast het aantal is ook het karakter van de voordeuren van belang: slechts 66 procent van de voordeuren zijn op dit moment openbaar toegankelijk, 14 procent zijn semi-openbaar toegankelijk en 20 procent zijn niet openbaar toegankelijk. Voor een 'sfeervolle winkelstraat' zijn er relatief veel niet openbare voordeuren. Vooral het aanpakken van de leegstand heeft hierbij prioriteit.

**Café MAEV voorziet de 'kop' van het Maandereind van levendigheid.**

**Diverse diensten vormen een extra bezoekreden.**

**Een aantal gevels voorzien het Maandereind van uitstraling.**

**Het 'ritme' van gevels zorgt voor een sfeervolle uitstraling.**



## 5.2 Toekomstperspectief

Het Maandereind heeft veel potentie als 'sfeerkwartier'. Deze straat ligt in het verlengde van de Grotestraat - dé hoofdwinkelstraat - en daarmee voelt het 'natuurlijk' om het Maandereind te bezoeken. De hoge passantenaantallen aan de noordkant bevestigen dit beeld. In tegenstelling tot de Grotestraat zijn er op het Maandereind juist veel zelfstandige ondernemers en weinig winkelketens te vinden. Beide straten hebben daarmee een eigen aantrekkingskracht op bezoekers. Voor de aantrekkelijkheid van het Maandereind als (recreatieve) winkellocatie is het van belang om in te zetten op lokale en zelfstandige ondernemers. Zij maken het **maanderSFEERKWARTIER** tot een geliefde plek in Ede-Centrum.

Naast de invulling van het aanbod is ook de kwaliteit van de panden, uitstallingen en openbare ruimte van groot belang. Ondernemers, eigenaren en de gemeente kunnen samen investeringen in deze 'aankleding'. Concreet kan worden gedacht aan het verbeteren van een aantal individuele gevels. Ook het aanscherpen van het uitstallingenbeleid helpt om de uitstraling en uniformiteit te vergroten.

De herinrichting van het Maanderplein biedt daarbij kansen om de 'trekkracht' aan de zuidzijde te versterken. Het ontbreken hiervan maakt dat veel bezoekers momenteel slechts een gedeelte van het Maandereind bezoeken.

Het Maandereind heeft een omvangrijk dienstenaanbod. Extra semi-openbare meters kunnen de gewenste reuring in het noordelijke deel van deze straat negatief beïnvloeden. Daarom adviseren we om hier terughoudend te zijn met het toevoegen van dienstverlening. Aan de zuidkant kunnen extra diensten juist helpen met het invullen van de relatief hoge leegstand. Ook horeca, kleinschalige leisure-vormen en/of pop-up stores kunnen de leegstaande units van een (tijdelijke) invulling voorzien, die bijdraagt aan het **maanderSFEERKWARTIER**.

Het ligt niet voor de hand om de leegstaande units (op de begane grond) te transformeren naar wonen. Dit zal de dynamiek op het Maandereind - een belangrijk onderdeel van het centrumcircuit - negatief beïnvloeden. Helemaal omdat we eerder al hebben geconcludeerd dat slechts 66 procent van de aanwezige voordeuren op dit moment openbaar toegankelijk is. Alle acties moeten erop zijn gericht om dit percentage verder te laten oplopen.



# MAANDER SFEERKWARTIER

## 5.3 Vervolgacties

Voor de verdere vormgeving van het '**maanderSFEERKWARTIER**' liggen een aantal vervolgacties voor de hand, namelijk:

- leegstaande panden vullen, al dan niet tijdelijk met pop-up-stores;
- verbeteren van gevels- en plinten (met behulp van subsidieregeling);
- aanscherpen van het uitstallingenbeleid;
- samen investeringen in de 'aankleding' van het Maandereind.



# ACHTERDOELEN

## 6.1 Programma Achterdoelen

Achterdoelen beschikt over een behoorlijk aanbod van commerciële meters (circa 7.000 m<sup>2</sup> wvo), waarvan op dit moment minder dan 1.900 m<sup>2</sup> wvo is ingevuld met detailhandel. In vergelijking met het totaal is het horeca-aanbod (2.100 m<sup>2</sup> wvo) op Achterdoelen juist redelijk dominant. Dit komt vooral door de aanwezigheid van Wereldrestaurant Zeven Continenten. Dit restaurant trekt aan het einde van de middag en vooral in de avonden het nodige publiek naar Achterdoelen. Door de aanwezigheid van ProFit Gym heeft Achterdoelen ook een behoorlijk leisure-aanbod (1.000 m<sup>2</sup> wvo).

Een relatief klein deel van het aanbod bestaat op dit moment uit dienstverlening (400 m<sup>2</sup> wvo). Het gaat daarbij wel om verschillende soorten diensten, namelijk: één tandartspraktijk, één schoonheidssalon en één kapper. Deze functies trekken bezoekers met andere bezoekredenen naar Achterdoelen.

Naast detailhandel, horeca, leisure en diensten is op Achterdoelen ook behoorlijk wat leegstand aanwezig. Op dit moment staat ruim 20 procent van het totale winkelvloeroppervlak leeg (circa 1.700 m<sup>2</sup> wvo). Het overgrote deel hiervan is door Locatus beoordeeld als "langdurig/structureel". Een aanzienlijk deel van de leegstand is geclusterd, waardoor bezoekers dit nog intensiever beleven. Helemaal omdat dit 'cluster' zich bevindt rondom één van de entrees van parkeergarage Achterdoelen. Dit beïnvloedt de eerste en laatste indruk van Achterdoelen-parkeerders negatief. Om alle leegstaande meters te vullen zal gezocht moeten worden naar nieuwe functies. Deze functies moeten zelf publiek trekken en niet afhankelijk zijn van veel *traffic*.

De geënquêteerde bezoekers beschreven Achterdoelen met de volgende steekwoorden: rustig (16x), uitgestorven (15x), ongezellig (13x), achtergelegen (8x), leeg (4x).

## INPUT VAN DE DEELNEMERS VAN HET EERSTE EN/OF TWEEDE WERKATELIER.

### OMSCHRIJVING VAN DE HUIDIGE SITUATIE:

- *Veel leegstand;*
- *Sfeerloos;*
- *Geen verblijfskwaliteit;*
- *Achterstraatgevoel;*
- *Grootschalig.*

### HOE MAKEN WE DIT SFEER- GEBIED AANTREKKELIJK?

- *Toevoegen dienstverlening;*
- *Kansen voor fun en games;*
- *Hub (laden & lossen);*
- *Vergroenen;*
- *Kwantum verhuizen.*



### Aantal units

Het aantal (winkel)units is van invloed op de dynamiek op straat. Op Achterdoelen tellen we op plintheoogte 19 units, verspreid over een gevellengte van circa 380 strekkende meter. Dit komt neer op 5,0 units per 100 meter en zorgt – tijdens een normale wandeling van 100 meter per 80 seconden – om de 16 seconden voor een nieuwe prikkel. Deze interval is erg laag voor een winkelstraat.



### Aantal voordeuren

Openbare voordeuren bevorderen de interactie tussen binnen en buiten het gebouw. Volgens Jan Gehl (2016) hebben drukbezochte handelsstraten wereldwijd om de 5 à 6 meter een entree, een principe dat door veel shoppingcentra is overgenomen. Op Achterdoelen tellen we 21 voordeuren. Dit komt neer op één entree per 18 meter.



### Openbaarheid

Naast het aantal is ook het karakter van de voordeuren van belang. Slechts 42 procent van de voordeuren zijn op dit moment openbaar toegankelijk, 21 procent zijn semi-openbaar toegankelijk en 37 procent zijn niet openbaar toegankelijk. De toegankelijkheid van de aanwezige sportschool kan worden vergroot door deze functie een plek te geven op de begane grond. Dit zorgt (direct) voor meer dynamiek in de straat.

**Fitness Smart Fit bevindt zich op de eerste verdieping, dus niet op ooghoogte.**

**Wereldrestaurant Zeven Continenten vult een aanzienlijk deel van de gevel.**

**Het 'cluster' van leegstand beïnvloedt de dynamiek in de straat negatief.**





## 6.2 Toekomstperspectief

Achterdoelen is oorspronkelijk ontwikkeld als een A1 winkelgebied met een warenhuis (de V&D), een XL supermarkt en diverse A1 winkelformules. Nu deze winkels zijn verdwenen ligt een geheel andere functie en branchering voor de hand. Een ontwikkeling die eigenlijk al is ingezet door de komst van Wereldrestaurant Zeven Continenten, de sportschool (ProFit Gym) en tandartspraktijk Glansryck.

In aanvulling hierop liggen er met name kansen op het gebied van gezondheid. Denk bijvoorbeeld aan het toevoegen van een apotheek en/of huisartsenpraktijk. Het zorgaanbod in het gehele centrum van Ede is op dit moment namelijk beperkt. Ook op het gebied van onderwijs en welzijn is het aanbod in Ede-Centrum beperkt.

Achterdoelen kan bovendien nog meer profiteren van de aanwezigheid van ProFit Gym. Deze functie bevindt zich op dit moment namelijk op de eerste verdieping. Dus niet op ooghoogte, waardoor deze fitness nagenoeg 'onzichtbaar' is. Met de verplaatsing van ProFit Gym kunnen een of enkele leegstaande plinten worden gevuld. De gevoelsleegstand neemt hierdoor aanzienlijk af. Andersom kunnen de vrijgekomen meters op de eerste verdieping worden ingevuld met (zorg)woningen.

Naast gezondheid(szorg) biedt Achterdoelen letterlijk ruimte aan functies die het aanbod van Ede-Centrum in de breedte kunnen versterken, zoals het wereldrestaurant. In dat opzicht is het ook niet ondenkbaar dat deze locatie in de (nabije) toekomst plek biedt aan leisure en/of innovatieve werkconcepten. Achterdoelen kan zelfs nog worden ingezet als logistieke hub voor de bevoorrading van het gehele centrum. In dat geval krijgt de aanwezige bezorgstraat weer een functie.



# GEZONDHEIDSDOELEN

## 6.3 Vervolgacties

Voor de verdere vormgeving van 'GEZONDHEIDSDOELEN' liggen een aantal vervolgacties voor de hand, namelijk:

- onderzoek welke medische diensten zich op Achterdoelen willen vestigen;
- onderzoek of Achterdoelen (met eigen bezorgstraat) dienst kan doen als logistieke hub;
- verplaats fitness ProFit Gym naar de begane grond;
- niet meer actief inzetten op detailhandel.

# VENDELSTRAAT

## 7.1 Programma Vendelstraat

De Vendelstraat beschikt over een heel beperkt aanbod van commerciële meters (circa 650 m<sup>2</sup> wvo), waarvan bijna de helft is ingevuld met horeca (285 m<sup>2</sup> wvo). Daarnaast is er in de Vendelstraat detailhandel, dienstverlening en leegstand aanwezig. Het aanbod en de slechte zichtbaarheid vanaf de hoofdas maken de Vendelstraat kwetsbaar. Locatus raamt hier het aantal weekbezoekers op 9.500. Dit is relatief laag in vergelijking met de andere sfeergebieden in Ede-Centrum.

Deze lagere bezoekersstromen worden ook doorberekend in de gevraagde huur. Daarbij komt dat de commerciële units in de Vendelstraat relatief klein zijn (gemiddeld 82 m<sup>2</sup> wvo). Dit maakt de Vendelstraat tot een interessante vestigingslocatie voor veel zelfstandige ondernemers. Samen maken deze kleine(re) ondernemers van de Vendelstraat een (groot) succes.

## INPUT VAN DE DEELNEMERS VAN HET EERSTE EN/OF TWEEDE WERKATELIER.

### OMSCHRIJVING VAN DE HUIDIGE SITUATIE:

- *gezellig straatje;*
- *nabijheid parkeergarage;*
- *lokale ondernemers;*
- *de fiets zorgt voor overlast;*

### HOE MAKEN WE DIT SFEER- GEBIED AANTREKKELIJK?

- *aanpakken fietsproblematiek;*
- *samen meer organiseren;*
- *meer (terras)uitstallingen en groen!*



### *Aantal units*

Het aantal (winkel)units is van invloed op de dynamiek op straat. In de Vendelstraat tellen we op plintheogte 8 units, verspreid over een gevellengte van circa 95 strekkende meter. Dit komt neer op 8,4 units per 100 meter en zorgt – tijdens een normale wandeling van 100 meter per 80 seconden – om de 9,5 seconden voor een nieuwe prikkel. Deze interval is gemiddeld voor een winkelstraat.



### *Aantal voordeuren*

Openbare voordeuren bevorderen de interactie tussen binnen en buiten het gebouw. Volgens Jan Gehl (2016) hebben drukbezochte handelsstraten wereldwijd om de 5 à 6 meter een entree, een principe dat door veel shoppingcentra is overgenomen. In de Vendelstraat tellen we 8 voordeuren. Dit komt neer op één entree per 12 meter.



### *Openbaarheid*

Naast het aantal is ook het karakter van de voordeuren van belang. In de Vendelstraat is 63 procent van de voordeuren openbaar toegankelijk, 25 procent zijn semi-openbaar toegankelijk en 13 procent zijn niet openbaar toegankelijk.

## 7.2 Toekomstperspectief

De Vendelstraat vormt de verbinding tussen het kernwinkelgebied en locatie Achterdoelen. Omdat de 'trekkracht' van Achterdoelen is afgenomen, zijn de passantenstromen in de Vendelstraat redelijk gering. Ook door de manier waarop de Vendelstraat is aangetakt op het centrumcircuit. Een situatie die tegelijkertijd ook kansen biedt voor met name zelfstandige ondernemers. De (lokale) ondernemers in deze straat zorgen voor nieuwe energie en organisatiekracht. Zij promoten de Vendelstraat zelf al actief. Dit **SMAAKT naar MEER!**

Een gebiedsaanduiding die ook tijdens de werkateliers kon rekenen op veel enthousiasme. Daarbij liggen er nog wel kansen om sterker in te zetten op een regionaal assortiment. Bijvoorbeeld door een eventuele samenwerking met Regio Foodvalley. Dit zou ook heel goed passen bij de ambities van de gemeente Ede als 'gezonde stad'. Daarbij ligt het voor de hand om vooral in te zetten op daghoreca en dagelijkse winkels.

Het toekennen van nieuwe functies aan Achterdoelen zorgt mogelijk ook voor meer loop in de Vendelstraat. Het versterken van huidige Q-Park garage als bronpunt kan een soortgelijk effect hebben. Daarnaast liggen er kansen voor het gezamenlijk promoten van de Vendelstraat.



# SMAAKT NAAR MEER!

## 7.3 Vervolgacties

De Vendelstraat '**SMAAKT naar meer**'. Voor de verdere vormgeving liggen een aantal vervolgacties voor de hand, namelijk:

- samenwerking zoeken met Regio Foodvalley;
- inzetten op het regionale assortiment van producten;
- leegstaand hoekpand vullen, al dan niet tijdelijk met een pop-up-store;
- samen investeringen in de 'aankleding' van de Vendelstraat.



### RuimteVerhaal

Eendrachtstraat 87  
8012VW Zwolle

**E** [Info@RuimteVerhaal.nl](mailto:Info@RuimteVerhaal.nl)

**T** 06 319 479 97

### Ginder

Brugstraat 1a  
5211 VS 's-Hertogenbosch

**E** [info@wijzijnginder.nl](mailto:info@wijzijnginder.nl)

**T** 088 2100 200

### RemmersVanGorkom

Naarderpoort 2  
1411 MA Naarden

**E** [info@remmersvangorkom.nl](mailto:info@remmersvangorkom.nl)

**T** 035 3033 200