

HIER OP DE HAAGDIJKEN

VITAAAL VERRASSEND VERBINDEND STADSSTRATEN VOOR IEDEREEN



DE STADSSTRATEN ZIJN LEVENDIG DOOR DE WINKELS, KANTOORTJES, CAFÉS EN RESTAURANTS OP DE BEGANE GROND. HIERBOVEN WORDT GEWOOND. FIETSERS EN VOETGANGERS HEBBEN VOLDODENDE RUIMTE. DE AUTO IS TE GAST EN HEEFT ZIJN EIGEN PLEK TUSSEN GROEN, TERRASSEN EN GEZELLIGE PLEINTJES WAAR IEDEREEN ELKAAR ONTMOET.

GEEF FIETSERS DE RUIMTE

Versillende stromen (wandelaars, fietsers, automobilisten) maken ook in de toekomst gebruik van de Haagdijken. De Nieuwe Haagdijk is recent heringericht en functioneert goed. In de Haagdijk blijft doorgaand autoverkeer mogelijk maar wordt hard rijden ontmoedigd door een inrichting die meer gericht is op langzaam verkeer. Het is met name dit langzame verkeer dat bijdraagt aan een prettige levendige stadsstraat. Op korte termijn kan door een Bike Guerilla van de Avans Hogeschool meer aandacht voor het fietsen in de straat worden gevraagd. Concepten als Swap-fiets kunnen hier ook een bijdrage aan leveren.

quick-wins: Bike Guerilla (Avans Hogeschool / SWAP-fiets).
project: opstellen herinrichtingsplan 'Haagdijk'.



MAAK HET PALET AAN KLEURRIJK EN AUTHENTIEK AANBOD COMPLEET

De kracht van de Haagdijken is de authenticiteit van de winkels, horeca en dienstverlening. Er is een kleurrijk palet aan ondernemers die in de straat actief zijn. Met de verschillende geveltekens als stille getuigen van het unieke karakter van de Haagdijken. Deze karakteriserende ambachtelijkheid moet worden behouden. In de vorm van lokaal vakmanschap op het gebied van retail, horeca en dienstverlening, maar ook in de vorm van nieuwe ambachtelijkheid op het gebied van de maakindustrie, technologie, kunst en cultuur. Een brancheringsplan kan dit karakter versterken. Op korte termijn kunnen pop-up concepten tijdelijk voor meer authentieke kleuren van het palet zorgen. Makelaars en leegstandsbeheerders moeten dan wel, bijvoorbeeld via de BIZ, geïnformeerd worden over de visie op deze branchering.

quick-wins: makelaars, leegstandsbeheer, etc. in samenwerking met de BIZ informeren over de visie op branchering.
project: opstellen en uitvoeren brancheringsplan.



MAAK MEER VERBLIJFSKWALITEIT

Door de verblijfskwaliteit in de straten te verbeteren, blijven bezoekers langer in de straat. Dit is positief voor ondernemers. Voor de horeca geldt: mensen trekken mensen. Op specifieke plekken worden 'pleintjes' met een boom gemaakt. Zo'n pleintje maakt het mogelijk om een terras te maken. En zelfs langs gevels is het soms mogelijk om bankjes te maken. In een eerste testfase kunnen al enkele parkeerplaatsen ingewisseld worden voor een vlonderterras. Een inrichting van gevel tot gevel zonder stoepanden maakt dubbelgebruik mogelijk. Wanneer er dan weinig auto's in de straat geparkeerd zijn, is er meer ruimte voor de voetgangers. Reclame-uitstallingen op de stoep beperken de verblijfskwaliteit. Op sommige plekken, met name waar de straat wat smaller is, zorgen de uitstallingen zelfs dat de stoepen lastig toegankelijk zijn. Een straat zonder uitstallingen heeft meer verblijfskwaliteit.

quick-wins: tijdelijke vlonderterrassen en reclame-uitingen op stoep beperken.
project: opstellen herinrichtingsplan 'Haagdijk'.

ZORG DAT HET DECOR OP ORDE IS

Een positieve beleving van de straat wordt ook bepaald door de uitstraling van 'het decor'. Met authentieke en goed verzorgde gevels laten de winkels in de straat zien wat zij te bieden hebben. Goed onderhouden gevels zijn dus essentieel.

Door samenwerking kan de BIZ belemmeringen als hoge kosten of moeite met regelgeving en procedures bij de eigenaren weg nemen. Op die manier kan de gewenste opknappbeurten versnellen. In het oog springende gevels, zoals de afgebrande panden van 'Los Torros', hebben hierbij de hoogste prioriteit.

Dé plek waar de Haagdijken haar diversiteit, aantrekkelijkheid en onderscheidend vermogen

kan laten zien, is op ooghoogte. Het is fijn om te zien wat er achter de gevels gebeurt. 'Open gevels' op de begane grond waar winkels hun producten tonen of waar mensen aan het werk zijn, dragen bij aan een prettige stadsstraat. Als er al iets anders dan winkels, horeca of dienstverlening gevestigd is op straatniveau, dan zijn dat werkstudio's of ateliers die trots zijn op wat zij te bieden hebben en dat ook graag laten zien aan de bezoekers van de Haagdijken.

Reclame op gevels en ramen, is praktisch en noodzakelijk, maar kan bij bepaalde keuzes erg afleiden. Een decor met heel veel kleur, gigantische letters of afgeplakte ramen is onwenselijk. Een 'geveladviseur' kan individuele pandeigenaren en

ondernemers helpen bij balans tussen functionele reclame-uitingen en een aantrekkelijk straatbeeld. De Haagdijken zijn oude straten. De meeste gevels zijn aan het begin van de 20ste eeuw gebouwd, maar in de loop van de jaren veelvuldig aangepast. Nieuwe ingrepen zouden dichtbij het originele karakter moeten liggen. Het decor van de Haagdijken wordt versterkt als de architectuur van gevels ook op de begane grond zichtbaar is. Een beeldregieplan voor de gehele straat biedt hiervoor heldere kaders.

quick-wins: geveladviseur aanstellen.
project: nieuwbouw Los Torres-panden; belemmeringen opknappbeurt door de BIZ wegnemen; opstellen, borgen en naleven beeldregieplan.

MAAK WONINGEN BOVEN WINKELS

In een levendige stadsstraat zijn zoveel mogelijk functies gemengd. Wonen hoort daar dus ook bij. Bijna alle panden in de Haagdijken worden (op de verdieping) bewoond. Het aanbod is al behoorlijk gemengd. Er zijn studentenkamers, kleine appartementen tot luxe lofts. Het toevoegen van meer kwalitatief wonen, zoals appartementen in de particuliere sector, zorgt voor een kwaliteitsimpuls voor de straten als geheel.

Wonen op de begane grond is minder passend. Hoewel bewoners uiteraard bijdragen aan de levendigheid van de stadsstraat, zorgen woongevels

voor een minder prettig straatbeeld. De behoefte van bewoners aan privacy zorgt voor 'gesloten' gevels door het gebruik van gordijnen en andere vitrage.

Bij voorkeur worden de woningen weer ingewisseld voor winkels en horeca. Niet in elk geval is dit echter mogelijk. Dan kan het 'vercommercialiseren' van de woongevel een oplossing bieden. Ondernemers uit de straat kunnen een bijdragen leveren aan hoogwaardige vitrage onder voorwaarde dat zij (beperkt) reclame kunnen maken op die woongevel.

quick-wins: definiëren van 'probleemgevallen' wonen op de begane grond en aanspreken eigenaren; project 'Vitrag' doorzetten bij leegstaande en/of woonpanden.
project: vercommercialiseren woongevel; projecten met toevoeging kwalitatieve woningbouw mogelijk maken; beleidsregels (bestemmingplan) aanpassen ter voorkoming van meer wonen op de begane grond.



HIER OP DE HAAGDIJKEN

VITAAAL VERRASSEND VERBINDEND STADSSTRATEN VOOR IEDEREEN



DE HAAGDIJKEN BLIJVEN JE VERRASSEN! VANAF DE GROTE MARKT DWARF JE DOOR DE TOLBRUGSTRAAT DE HAAGDIJK OP EN WORD JE AANGETROKKEN DOOR EEN AUTHENTIEK CAFÉ, EEN UNIEKE KLEDINGZAAK OF EEN AMBACHTELIJKE SLAGERIJ. DE SFEER EN NOSTALGIE VAN DE HISTORISCHE STRATEN AANGEVULD MET VERNIEUWENDE WINKELS EN HORECA VALLLEN METEEN OP. KIJK JE VERDER, DAN ONTDEK JE VERBORGEN PARELS VAN GROEN, EEN KAPEL OF EEN KLOOSTER.

BIEDT RUIMTE VOOR EXPERIMENTEN EN NIEUWE INITIATIEVEN

Door in de straat ruimte te bieden aan experimenten en nieuwe initiatieven kunnen de Haagdijken als kraamkamer voor nieuwe ondernemers en nieuw ondernemerschap dienen. Niet alleen op het gebied van nieuwe concepten die de Haagdijken als vestigingslocatie kiezen, maar ook ten aanzien van experimenten en tijdelijke ingrepen zoals 'placemaking' in de openbare ruimte. Om vernieuwende ondernemers de gelegenheid te bieden om in de Haagdijken te starten zullen vooral de vastgoedeigenaren een belangrijke rol

krijgen. Bijvoorbeeld door het bieden van flexibele en laagdrempelige huurcontracten, als onderdeel van de straatmarketing van de Haagdijken, die een levensvatbare opstart in de kraamkamer zo veel mogelijk faciliteren. Naast de vastgoedeigenaren speelt ook de gemeente een belangrijke rol in deze ambitie. Waar nodig en passend binnen de beoogde branchering in de straat moet "regelruimte" worden geboden die vernieuwing in de Haagdijken mogelijk maakt. De leegstand op de Haagdijk biedt kansen voor het aantrekken van (ver)nieuw(ende)

ondernemers in de straat. Door doelgerichte acquisitie op basis van een vooraf opgesteld en gedragen brancheringplan voor de Haagdijken is de kans dat de kraamkamer zich op de gewenste manier vult het grootst.

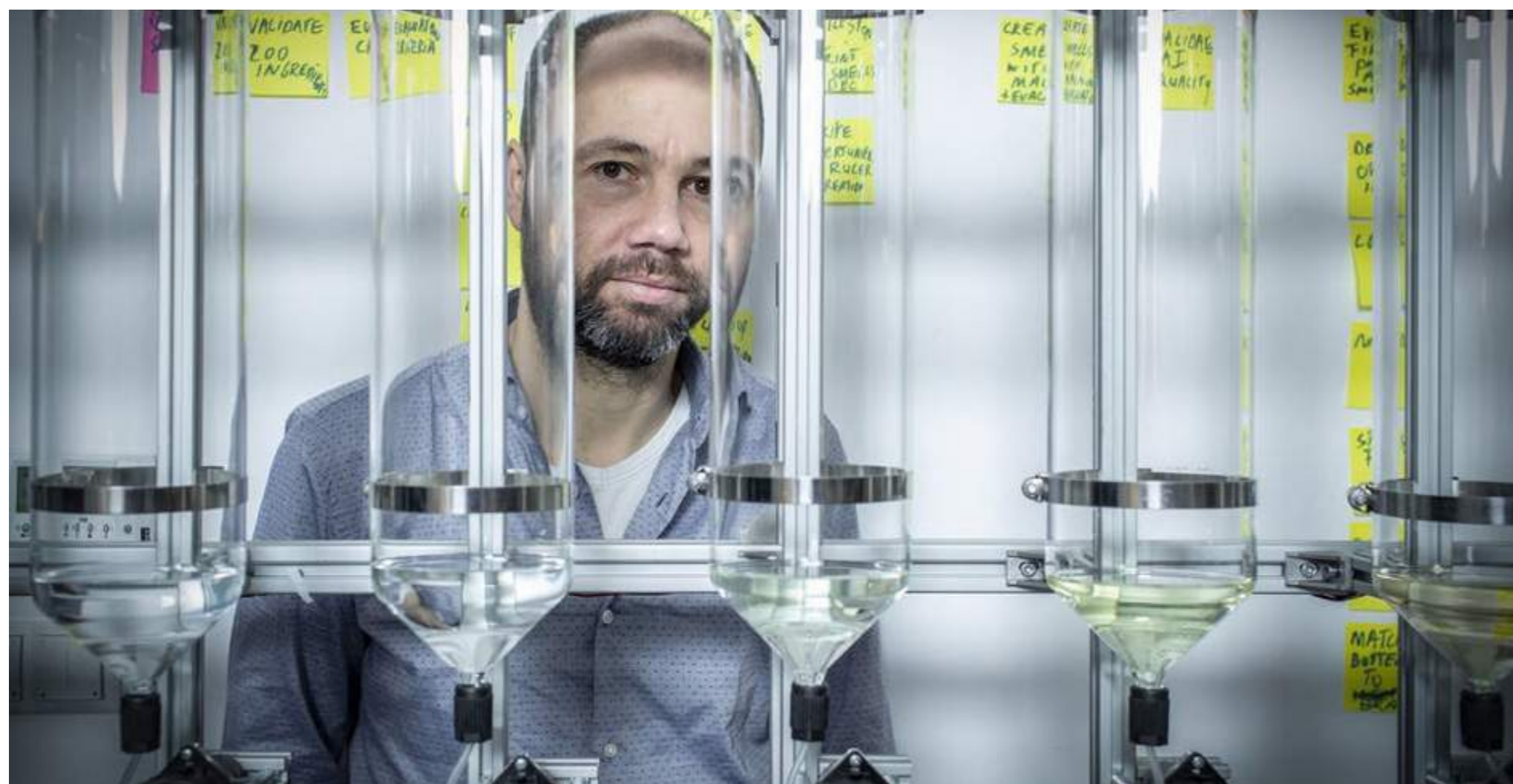
quick-wins: aantrekken (pop-up) concepten die perfect in de visie passen.
project: acquireur aanstellen (acquisitie op basis van het brancheringsplan).



MAAK VERBORGEN PARELS BEKEND EN BEREIKBAAR

Op diverse plekken op of achter de Haagdijken bevinden zich ware verborgen parels. Midden in de straat staat de kapel van het Elisabeth, verborgen achter een galerij en in gebruik als opslag. Het klooster aan de Schormolenstraat is ook zo'n parel met een theetuin en appeltaart uit eigen bakkerij. Daarnaast zijn er diverse onontdekte groene binnen- en achtertuinen. Het zichtbaar maken van deze verborgen parels biedt kansen voor het versterken van het authentieke karakter.

quick-wins: klooster en groene binnen- en achtertuinen promoten
project: herontwikkelen Elisabethkapel en openen binnentuin.



MIX MAXIMAAL

In de Haagdijken komen winkelen, eten en drinken, wonen en werken op een prettige manier bij elkaar. Door de variatie van deze voorzieningen heerst er een prettige sfeer in de straat, met een gemengd publiek van vaste bezoekers, dagjesmensen, bewoners en personen die werkzaam zijn op of in de buurt van de Haagdijken.

Wat de Haagdijken vooral bijzonder maakt, zijn de nieuwe modewinkels en conceptstores, de werkateliers voor creatieve en nieuwe makers en vooral de aantrekkelijke horeca. Onderscheidende

tentjes waar men terecht kan voor een lekker ontbijt, lunch of hapje en drankje in de avond. Inclusief etalage-bankjes en terrasjes die een extra lading geven aan de levendigheid in de straat. Dit alles op basis van een goed doordacht brancheringsplan waarin staat wat er nodig is om de Haagdijken tot aantrekkelijke, levendige en succesvolle stadsstraten te maken. Een plan dat samen met de vastgoedeigenaren en ondernemers in de straat is opgesteld en ook gezamenlijk wordt uitgevoerd.

Er wordt goed bewaakt of de juiste winkels, horeca

of dienstverlening aanwezig zijn in de Haagdijken. En als er een ruimte vrijkomt, is vooraf bepaald hoe die het best kan worden ingevuld en welke acties daarvoor nodig zijn.

quick-wins: makelaars, leegstandsbeheer, etc. in samenwerking met de BIZ informeren over de visie op branchering.
project: opstellen en uitvoeren brancheringsplan.



ORGANISEER EVENEMENTEN

Op de Haagdijken gebeurt veel. Uiteraard is er de jaarlijkse carnavalsoptocht, 'Jazz in de Haagdijk' en sinds dit jaar presenteren de horeca ondernemers zich tijdens een culinair event. Evenementen zorgen voor veel reuring, bekendheid en aantrekkingskracht. Het is daarom belangrijk dat er met enige regelmaat iets georganiseerd wordt. Passend bij Breda en de marketing-, branding- en brancheringsplannen voor de Haagdijken zijn vele grote en kleinere evenementen mogelijk.

quick-wins: evenementenkalender en promotie daarvan.
project: programmering van de straat met enkele grote en kleine evenementen per jaar.



BENUT ONTWIKKELKANSSEN

De Haagdijken bieden veel ontwikkelkansen. Op een aantal strategische plekken zijn panden zo in verval geraakt, dan alleen herontwikkeling nog uitkomst biedt.

project: herontwikkeling Elisabethkapel incl. verwijderen passerelle; herontwikkeling 'Curry-Inn' (Haagdijk / Schormolenstraat); revitaliseren 'A.J. Verhagen en Zonen' (Nieuwe Haagdijk / Fellenoordstraat); revitaliseren 'Bijartencentrum Michielsens' (Nieuwe Haagdijk / Nijverheidssingel).

HIER OP DE HAAGDIJKEN

VITAAAL VERRASSEND VERBINDEND STADSSTRATEN VOOR IEDEREEN



OP STRAAT OP DE HAAGDIJKEN IS HET DRUK, VELE CULTUREN EN ACHTERGRONDEN KOMEN HIER SAMEN. DE STRAAT VERBINDT MENSEN MET ELKAAR. ER WORDT VEEL SAMEN GEORGANISEERD, VAN HULP VOOR STARTENDE ONDERNEMERS TOT EVENEMENTEN MET DE HELE STRAAT. IEDEREEN WEEFT: HET IS GOED ONDERNEMEN HIER! EIGENAREN, ONDERNEMERS, BEWONERS EN GEMEENTE VORMEN EEN HECHTE COMMUNITY. SAMEN ZETTEN ZE DE NIEUWE HAAGDIJK EN HAAGDIJK OP DE KAART. ALS KRAAMKAMER VOOR DE BINNENSTAD, MAAR OOK ALS HËT WINKELGEBIED VOOR DE NIEUWE BEWONERS VAN DE GASTHUISVELDEN EN TUINZIGT.



INVESTEER IN HET IMAGO

De diversiteit en het multiculturele karakter van de Haagdijken is een plus. Samen met de authentieke sfeer en lokale en trotse ondernemers is dat het startpunt van een nieuw imago. De gemengde stadsstraat is een beeld waar iedereen zichzelf terugziet: ondernemer, eigenaar, bezoeker en gemeente. Een online platform met een heldere positie van de visie en succesverhalen draagt bij aan het uitdragen en versterken van het imago.

- quick-wins: website voor de Haagdijken met visie, actuele projecten en successen daarvan.
 project: marketing & brandingsplan voor de Haagdijken en marketing koppelen aan Citymarketing Breda.

VERBETER DE VEILIGHEIDSBELEVING

Mensen voelen zich niet altijd veilig op de Haagdijken. Het wantrouwen naar sommige winkels, zoals kapperszaken of belwinkels, is soms groot. Dit wordt gevoed door de nieuwsberichten over ondermijnende criminaliteit. Een zichtbare wijkagent en heldere handhaving is belangrijk voor het verbeteren van de veiligheidsbeleving. Beter verlichte etalage geven bezoekers 's nachts een veiliger gevoel.

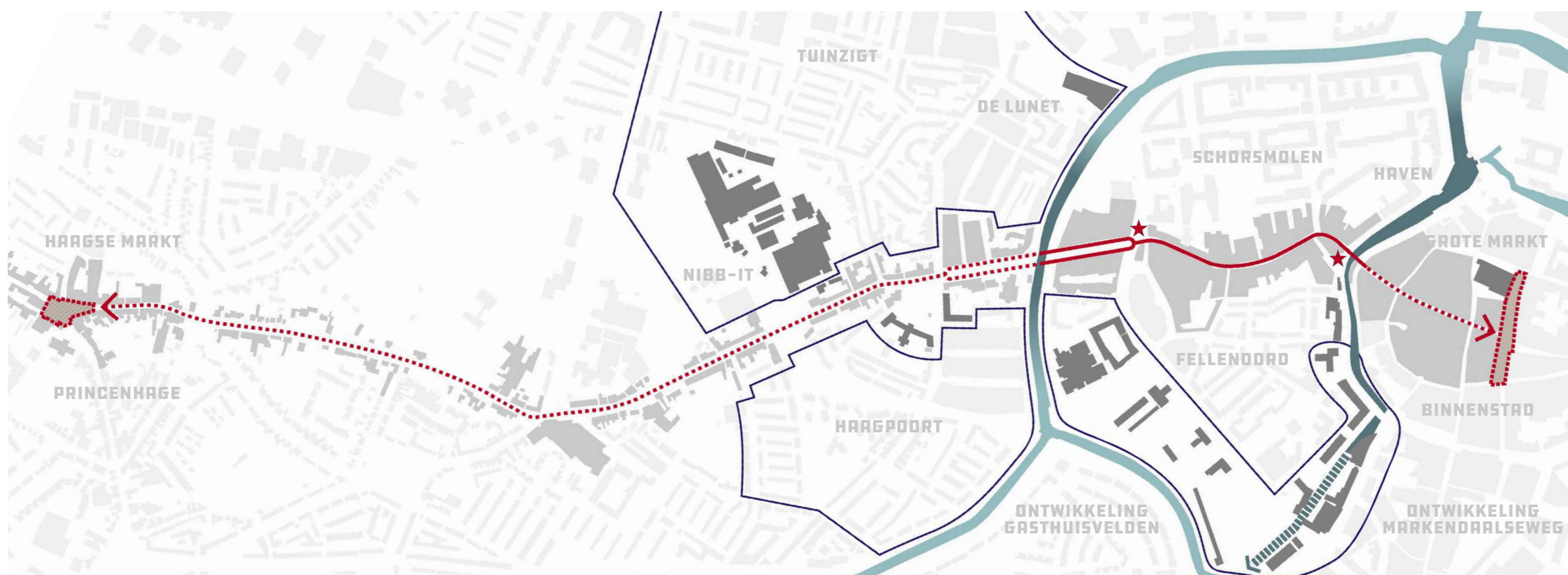
- quick-wins: nieuwe wijkagent aansturen op zichtbaarheid in de straat.
 project: gemeentelijke aanpak ondermijnende criminaliteit doorzetten; cameratoezicht vanuit BIZ realiseren; openen en verlichten van etalages.



BOUW AAN EEN HECHTE COMMUNITY

Op de Haagdijken hebben veel mensen echt een saamhorigheidsgevoel. Er wordt veel samengewerkt en georganiseerd. Eigenaren zijn verenigd in een BIZ en ondernemers in de ondernemersvereniging. Samen met bewoners en bezoekers vormen zij de community van de Haagdijken. Iedereen die bij wordt van de Haagdijken en een steentje wil bijdragen aan het succes van de straat doet mee. Op de hoek van de Haagdijk en Markendaalseweg wordt (tijdelijk) een pand gehuurd waarin overleggen plaats kunnen vinden en de visie tentoongesteld kan worden. Dit 'straatlab' wordt een plek waar men elkaar kan vinden en samen kan werken aan de Haagdijken.

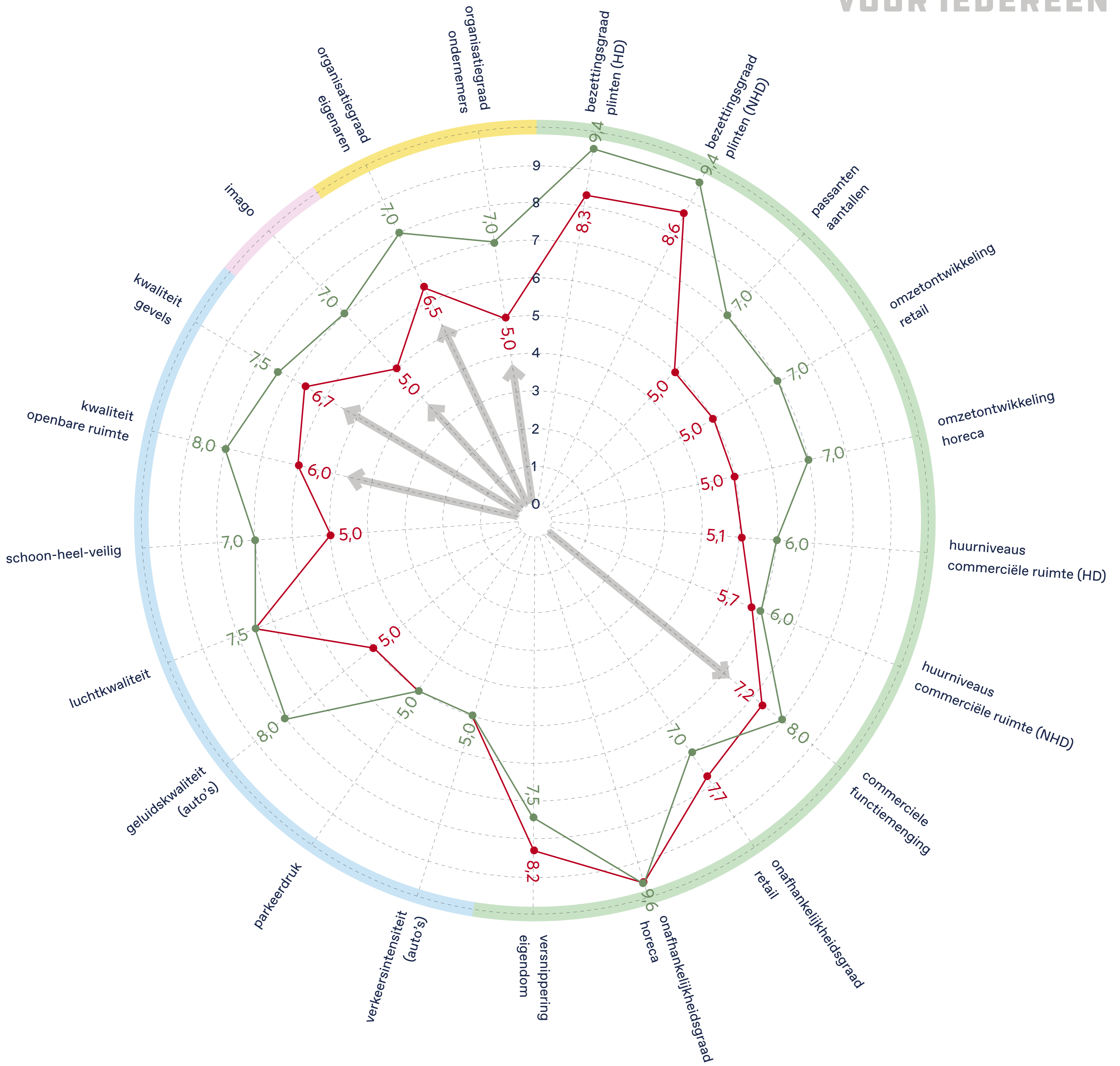
- quick-wins: bijeenkomsten rondom de visie en uitvoeringsprogramma met energie; actie naar inactieve ondernemers en eigenaren Haagdijk; actief ondernemers betrekken en ambassadeur maken; structureel overleg met BIZ & ondernemersvereniging; Haagdijken straatlab: tijdelijk pand voor integrale actie.
 project: eigenaren Nieuwe Haagdijk aanhaken bij BIZ of eigen organisatievorm Nieuwe Haagdijk.



VERBINDT DE HAAGDIJKEN MET BREDA

De Haagdijken behoren tot de oudste straten van Breda. Lopend van Prinsenhage tot de Grote Markt is het een van de drie toeloopstraten van de binnenstad. De straten zijn zichtbaar in de stadsstructuur, maar ook aan de gevels zijn de straten als 'oud' goed te herkennen. De bezoekers van de straten komen onder andere vanuit de achterliggende wijken. Nieuwe ontwikkelingen in Tuinzigt (Nibbit-terrein, de Rooi Pannen, Dr Jan Ingen Houszplein) en de Gasthuisvelden bieden kansen voor het aantrekken van nieuwe bezoekers. Het opwaarderen van de entrees (sterren op de kaart) van de Haagdijken is dan belangrijk. De herinrichting van het kruispunt Haagdijk en Nieuwe Haagdijk zorgt voor een betere doorstroming en meer verblijfskwaliteit. De oversteekbaarheid van de straat en de aansluitingen op de omliggende straten dient hierbij verbeterd te worden. Door bijvoorbeeld de oversteek naar de Tolbrugstraat een 'superzebra' pad te maken, als kunstwerk op de grond, komt er meer aandacht voor het oversteken naar de Haagdijk. Op die manier kan de straat nog beter functioneren als verbinder tussen de binnenstad en de omliggende wijken.

- quick-wins: superzebra Markendaalseweg / Tolbrugstraat.
 project: opstellen inrichtingsplan 'Kruispunten'.



URBAN MONITOR[®]
HAAGDIJKEN

- economie
- kwaliteit
- imago
- organisatie
- huidige situatie
- toekomstige situatie

H HIER OP
DE
HAAG
DIJKEN

VITAAL
VERRASSEND
VERBINDEND
STADSSTRATEN
VOOR IEDEREEN





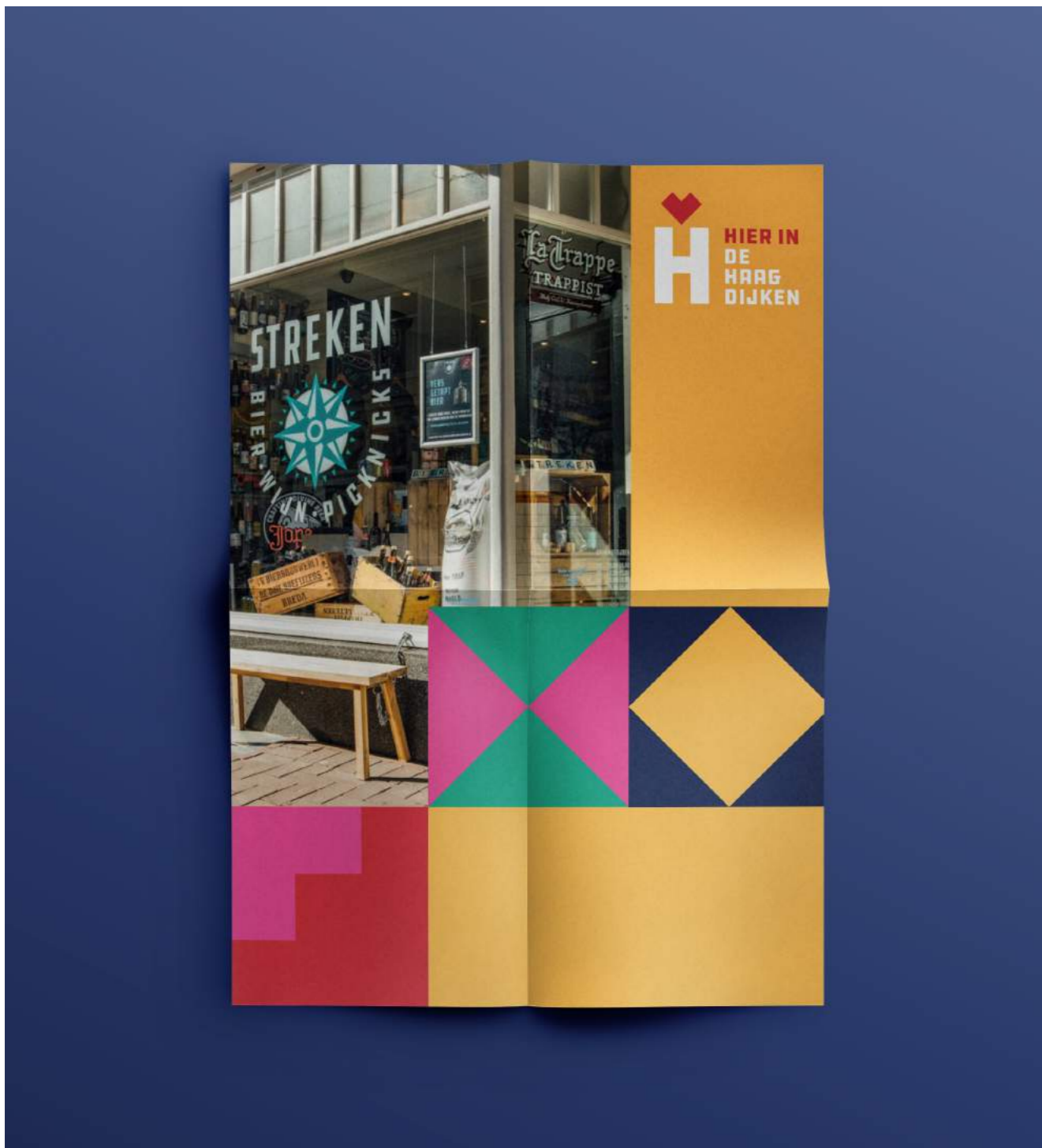
HUIDIGE BRANCHERING HAAGDIJKEN

- leegstand
- dagelijks
- mode & luxe
- vrije tijd
- in/om huis
- detailhandel overig
- leisure
- diensten
- pinautomaat



**HIER OP
DE
HAAG
DIJKEN**

VITAAAL
VERRASSEND
VERBINDEND
STADSSTRATEN
VOOR IEDEREEN



**HUISSTIJL
HAAGDIJKEN**

Één sterk beeldmerk voor directe herkenbaarheid en een krachtige look. In de Haagdijken is het te doen, hier is het te doen. Het pijltje staat voor de plek waar het gebeurt; samenkomen, verbinden, ontmoeten. Tegelijkertijd vormt het een hartje, we houden van de Haagdijken.



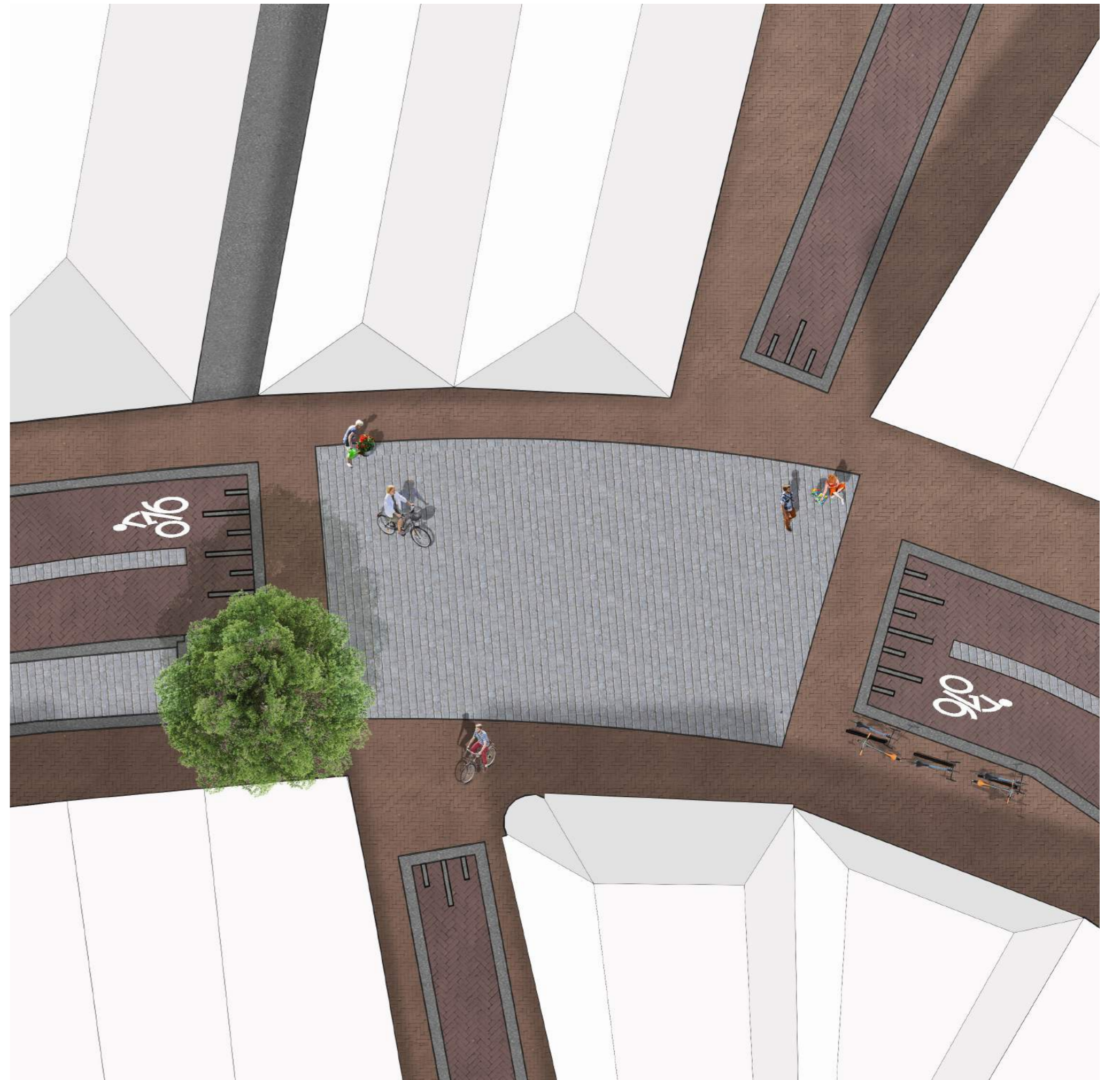
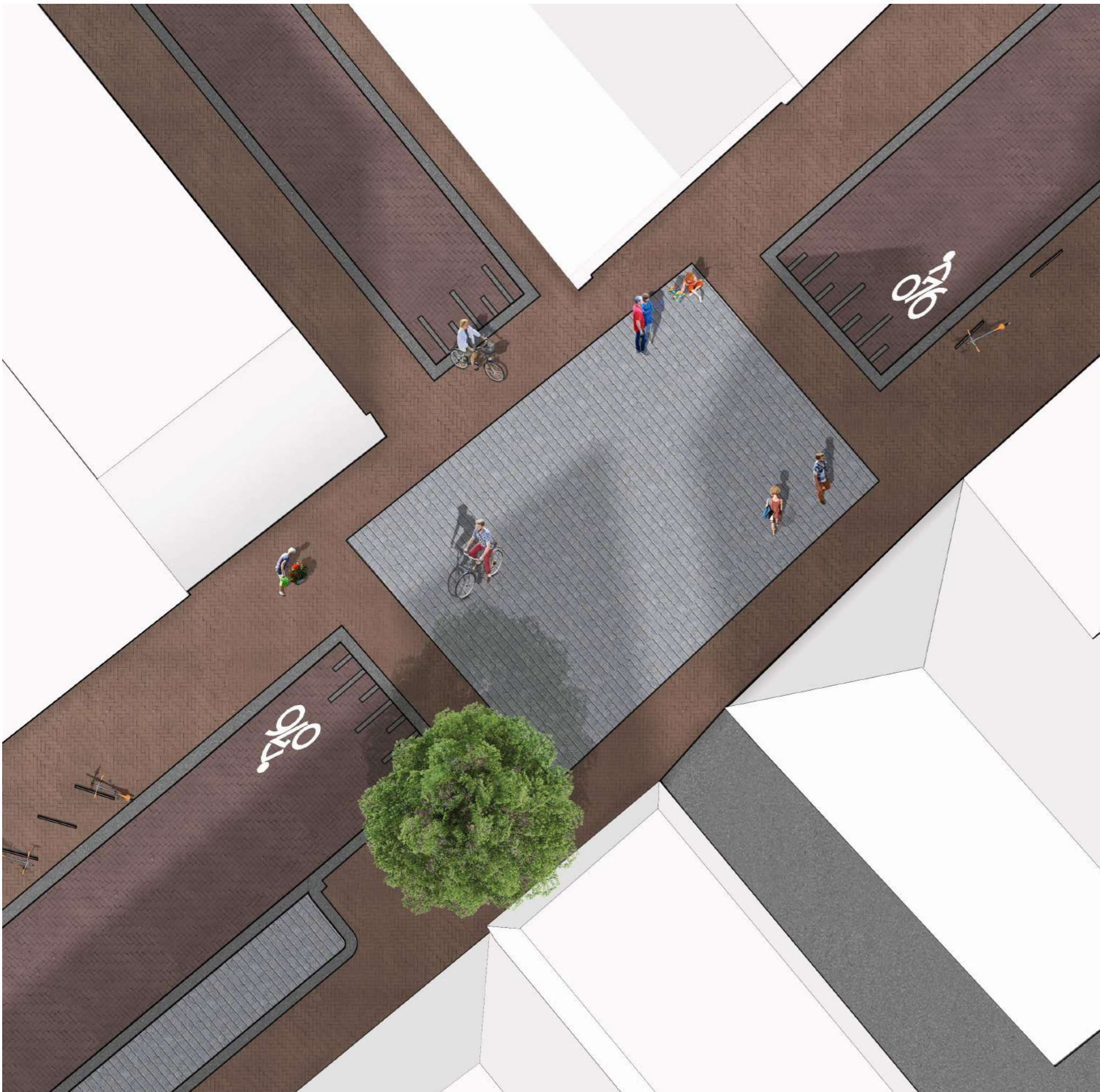
HAAGDIJK 249, BIJ DE KAPEL.



HAAGDIJK 145, BIJ DE PELMOLENSTRAAT

IMPRESSIE PLEINTJES

HAAGDIJKEN



HAAGDIJK 106, BIJ DE ALBERT HEIJN.

HAAGDIJK 48, BIJ DE ROZEMARIJNSTRAAT & FAFFIE.

IMPRESSIE PLEINTJES
HAAGDIJKEN



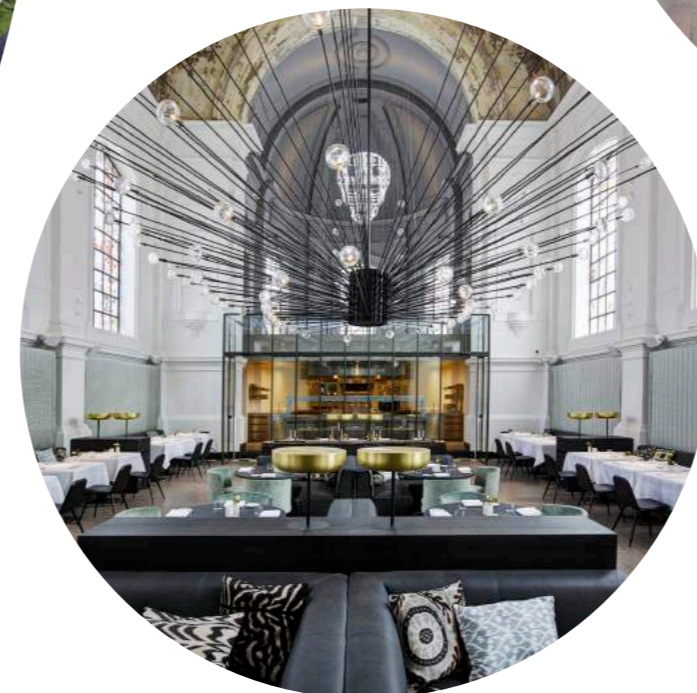
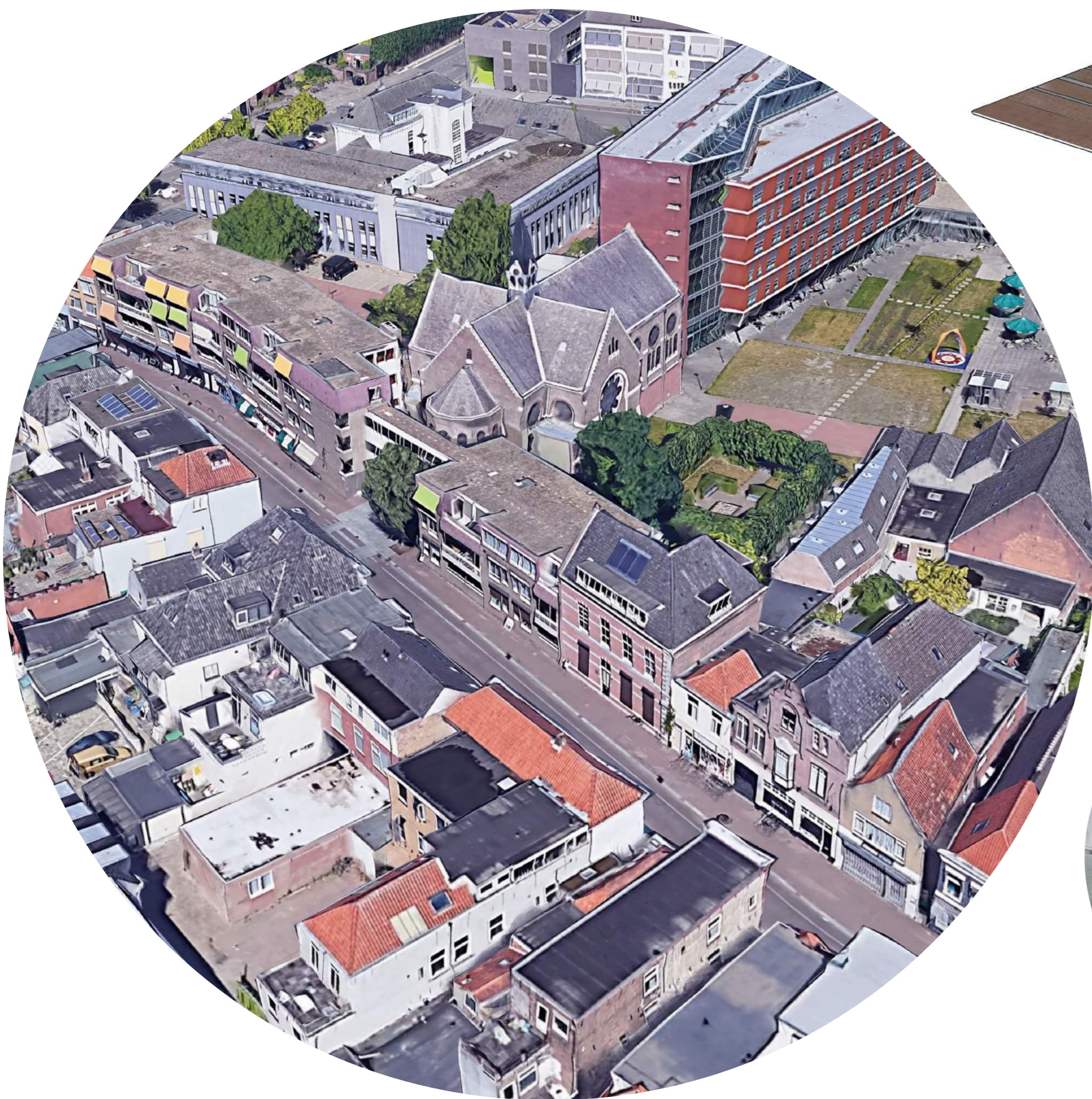
OVERGANG HAAGDIJK, TOLBURGSTRAAT

IMPRESSIE SUPERZEBRA HAAGDIJKEN



GEVELS
HAAGDIJKEN

De kapel die hoort bij Huize Elisabeth is een van de verborgen parels van de Haagdijk. Het gemeentelijk monument is verbonden met het verzorgingshuis maar heeft momenteel geen functie. Vanaf de Haagdijk is de kapel niet of nauwelijks te zien. In onze visie wordt de kapel zichtbaar, krijgt het een publieke functie en vorm het de schakel tussen Elisabeth en de Haagdijk."



WAT IS UW DROOM VOOR DE KAPEL?

PLAK HET HIER OP:

Als u actief wilt meedenken, laat dan ook uw naam, organisatie en contactgegevens achter bij een van de medewerkers. Dan betrekken we u bij de gesprekken over invulling van de kapel en houden we u op de hoogte.