

## RAADSBSLUIT

| ZAAKNUMMER                                                                            | BEHANDELEND AMBTENAAR | SECTOR | PORT. HOUDER    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------|-----------------|
| 1077794                                                                               | Biemold, Diele        | DIR    | Marcel Elferink |
| ONDERWERP                                                                             |                       |        |                 |
| Plan van aanpak binnenstad: reactie op de pilot Toekomstbestendige Binnenstad Hengelo |                       |        |                 |



### DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGelo BESLUIT:

1. Kennis te nemen van de eindrapportage pilot Toekomstbestendige Binnenstad Hengelo en in te stemmen met de reactie van het college 'Omarmen, Waarderen en Aansluiten!'
2. De visie TBH als richtinggevend voor het beleid te beschouwen en het ruimtelijke-functioneel kader uit de 'Stedenbouwkundige Bouwstenen Binnenstad' 2009 te herzien.
3. Het college krijgt mandaat om projectbijdragen ten behoeve van projecten voor de herinrichting van de binnenstad en voor de cofinanciering van initiatieven in het bijzonder die uit de pilot Spontane Binnenstad te doen, door de middelen van het Investeringsbudget Binnenstad en het restant Fonds ARI hiervoor vrij te maken.
4. Het voorstel tot aanwending van het Investeringsbudget Binnenstad en het Fonds ARI te verwerken in komende begroting 2016-2019 en de investeringen met projectbesluiten te verantwoorden in de gemeentebegroting middels de Berap.
5. Het college op te dragen de raad regelmatig te informeren middels projectbesluiten en de stand van lopende zaken in de binnenstad, bijvoorbeeld tijdens een thematische politieke markt toe te lichten.

### PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Op 28 april heeft de SCH de eindrapportage pilot Toekomst Bestendige Binnenstad aangeboden aan wethouder Elferink. Dit gebeurde tijdens de voorjaarsbijeenkomst van de Stichting Centrummanagement Hengelo. Wethouder Elferink heeft tijdens deze bijeenkomst als portefeuillehouder voor de binnenstad een gemeentelijke reactie gegeven. De reactie is: Omarmen, waarderen en aansluiten. Daarnaast wordt de raad geïnformeerd over de stand van zaken van de van de aanpak binnenstad. De raad maakt één miljoen euro vrij om de binnenstad op te knappen en om initiatieven van derden te ondersteunen. Twee projecten kunnen hiermee al op steun rekenen. De eerste is het verbeterplan voor de Pastoriestraat, dat door de ondernemers is opgesteld. De tweede betreft de "Gamechange Karavaan", een initiatief van een creatieve consultant om ideeën die de leegstand helpen bestrijden door te ontwikkelen naar daadwerkelijke uitvoering. De raad vraagt ook aan het college om een paar zaken op te pakken, zoals de inzet van instrumenten voor herkaveling, herbestemmen en verevening. Ook verwacht de raad een voorstel over de herziening van de stedenbouwkundige uitgangspunten passend bij een compactere binnenstad.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGelo,

DATUM

De griffier

De voorzitter

## RAADSADVIES

| ZAAKNUMMER                                                                            | BEHANDELEND AMBTENAAR          | SECTOR | PORT. HOUDER    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------|-----------------|
| 1077794                                                                               | Cees Dalenoord & Diele Biemold | DIR    | Marcel Elferink |
| ONDERWERP                                                                             |                                |        |                 |
| Plan van aanpak binnenstad: reactie op de pilot Toekomstbestendige Binnenstad Hengelo |                                |        |                 |



### PROGRAMMA / FACET-AGENDA

Niet van toepassing

### AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Net als in veel middelgrote steden bevindt de binnenstad van Hengelo zich in zwaar weer. De vele leegstaande winkelpanden vormen een storend beeld in de binnenstad, bezoekersaantallen en bestedingen lopen terug. Dat alles los je niet zomaar op, daar moet je flink voor ingrijpen. Tegelijkertijd hadden we de afgelopen jaren nog niet goed genoeg in beeld wat de aard en omvang van het probleem was. Het belangrijkste probleem was misschien wel dat gemeente, ondernemers, vastgoedeigenaren en ontwikkelende partijen niet samenwerkten. Een gedeeld urgentiegevoel om met de binnenstad aan de slag te gaan ontbrak. Terwijl juist samenwerking de sleutel is naar een gezonde toekomst voor onze binnenstad! Stichting Centrum Management Hengelo (SCH) heeft de handschoen opgepakt en een aanvraag bij de provincie Overijssel ingediend voor de pilot Toekomstbestendige Binnenstad Hengelo. Doel van deze pilot is een vernieuwende leegstands-aanpak voor de binnenstad van Hengelo. Meer dan 300 mensen waren gedurende 2014 betrokken bij de pilot. Op 28 april heeft de SCH de eindrapportage pilot Toekomst Bestendige Binnenstad aangeboden aan wethouder Elferink. Dit gebeurde tijdens de voorjaarsbijeenkomst van de Stichting Centrummanagement Hengelo. Wethouder Elferink heeft tijdens deze bijeenkomst als portefeuillehouder voor de binnenstad een gemeentelijke reactie gegeven. Wij willen als college de stand van zaken rondom dit rapport, onze reactie daarop en over de aanpak binnenstad graag delen met de raad.

### Wat is de pilot Toekomstbestendige Binnenstad Hengelo?



*'Het komt niet vaak voor dat we het in Hengelo ergens over eens zijn, laat staan over een lastig onderwerp als onze Binnenstad. Laten we deze kans grijpen en met elkaar de volgende stappen zetten. Elke seconde telt ...!'*

De Stichting Centrum Management Hengelo heeft onder naam pilot Toekomstbestendige Binnenstad Hengelo subsidie gekregen van de provincie Overijssel. Een kerngroep bestaande uit SCH, Vereniging Commercieel Vastgoedeigenaren, Welbions, Rabobank Centraal Twente en Bureau Hengelo heeft deze pilot

begeleid. De gemeente was hierin vertegenwoordigd als extern adviseur in de persoon van de programma regisseur Binnenstad. Deze werkwijze vanuit het initiatief van de ondernemers is uniek. De werkvorm met als naam het Hengelose Monopolyspel heeft gezorgd voor een sterke betrokkenheid van de partijen. De werkzaamheden namen een groot deel van 2014 in beslag. De gemeente heeft nadrukkelijk (beleids-)ruimte geboden aan de partijen om een visie te ontwikkelen. Een visie die bedoeld is als antwoord op de problematiek van de leegstand en achteruitgang in de Hengelose binnenstad. *(Het eindrapport is voor u bij de stukken van het raadsvoorstel gevoegd.)*

### **Binnenstad belangrijk onderdeel coalitieakkoord**

Het coalitieakkoord 2014-2018 heeft van de aanpak van de Hengelose binnenstad een sector- en portefeuille- overstijgend thema gemaakt. De opgave luidt 'naar een vitale en toekomstbestendige binnenstad van Hengelo'. De ernst en urgentie van wat er in de binnenstad speelt, vraagt om een andere aanpak. De eerste kans om te laten zien, dat we de binnenstad anders gaan benaderen, is met deze reactie op de visie uit het rapport pilot Toekomstbestendige Binnenstad Hengelo (hierna visie TBH genoemd).

Er gebeurt heel veel tegelijk als het gaat om de binnenstad. Daarom hebben wij de programmasturing voor de binnenstad gecontinueerd. We hebben sinds oktober 2014 een programmaorganisatie met wethouder Elferink als bestuurlijk opdrachtgever, algemeen directeur Eshuis als ambtelijk opdrachtgever en stadsdeelregisseur Dalenoord als programmaregisseur voor de binnenstad. Er is een breed samengesteld programmateam binnenstad, dat de advisering en uitvoering rondom het programma doet.

De methode die de gemeente toepast is maatschappelijk initiatief volgen en werken volgens de principes van de spontane stadsontwikkeling. Het is voor de gemeente voortdurend een kwestie van een goede balans zoeken tussen sturen en meebewegen. Dit vraagt om een behoorlijke omslag in ons doen en laten als gemeente. We gaan daarom -in samenhang met het traject Spontane Binnenstad dat door de Netwerkstad Twente is uitgezet- aan de slag met deze methode. Kortweg omdat de werkelijkheid van de binnenstad zich niet meer door kaders, regels en blauwdrukdenken laat sturen. Dit dwingt ons om er anders naar te kijken en vooral aan de slag te gaan. *(De notitie t.b.v. college van B&W over de 'Aanpak van de Binnenstad' (okt. 2014), waarin dit is beschreven is bij de stukken van het raadsvoorstel gevoegd.)*

Inmiddels is er een lange lijst van zaken onder handen, geen statische lijst maar een dynamische agenda. Op een aantal belangrijke zaken van de actuele agenda komen we in dit voorstel terug. Het overzicht waarin de ze agenda is opgenomen is bij de stukken van het raadsvoorstel gevoegd. *(Het overzicht Programma Binnenstad 2014-2018; actuele stand van zaken 19 mei 2015 is bij de stukken van het raadsvoorstel gevoegd.)*

Wij gaan geregeld de raad informeren over de stand van zaken in de binnenstad, bijvoorbeeld tijdens een thematische politieke markt.

### **Wat is de reactie van het college op de visie Toekomstbestendige Binnenstad?**

De eindrapportage pilot Toekomst Bestendige Binnenstad bevat een analyse van de problemen en opgaven, doet richtinggevende uitspraken over de ruimtelijk-functionele structuur en schetst een visie op kansrijke clusters en deelgebieden tot en met een uitgewerkte uitvoeringsstrategie.

Onze reactie op de visie TBH is: 'Omarmen, Waarderen en Aansluiten!' Het college wil twee zaken benadrukken:

- Ten eerste spreken we gemeentelijke commitment uit voor het vervolg richting de uitvoering.
- Ten tweede gaat het er om dat we samen met partners daadwerkelijk gaan investeren in de binnenstad. De manier waarop we dat doen is interactief en transparant.



### *Omarmen, waarderen en aansluiten!*

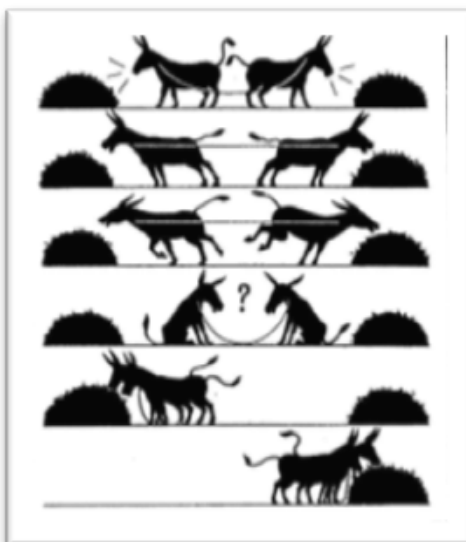
We gaan als college onderzoeken hoe we zo flexibel als mogelijk kunnen inspelen op nieuwe initiatieven. We verwachten een zekere drang van buiten in het 'afdwingen van beleidsruimte'. Soms is het nodig dat het college hiervoor enige speelruimte moet hebben en dat naar de raad moet kunnen verdedigen. Het is essentieel, dat de visie TBH als kader voor ons eigen beleid gaat functioneren (daarom ook daarop aansluiten). Met dit raadsvoorstel doen wij dit. En zo krijgt de visie TBH de status die het verdient. Hetgeen niet wil zeggen dat alles uit de visie TBH door de gemeente kan worden overgenomen. (*De presentatie van wethouder Elferink van 28 april jl. waarin reactie is verwoord, is bij de stukken van het raadsvoorstel gevoegd.*) Vooral betekent het, dat we nu afspraken met de dragers van de visie TBH gaan maken over en 'hoe en het wat' van de vervolgaanpak.

Maar staan voor het vervolg betekent ook meer. Wij -gemeente en de vertegenwoordigers uit de binnenstad- gaan elkaar helpen met maken van moeilijke keuzes om de binnenstad compacter en aantrekkelijker te maken. En we zoeken samen naar financiën voor het vervolg op de visie TBH onder meer bij de provincie Overijssel.

De focus in het provinciebeleid verschuift van nieuw ontwikkelen naar gericht transformeren, beheer, renovatie en onderhoud. De Herstructurerings-Maatschappij Overijssel (HMO) heeft een succesvolle werkwijze ontwikkeld bij de herstructurering van werklocaties. De provincie werkt nu aan een soortgelijke aanpak voor herstructurering van leegstand in de binnenstad. Dit gebeurt in kansrijke gebieden onder voorwaarde dat anderen ook bijdragen. Met ons voornemen voor het fonds Compacte Binnenstad willen wij kijken wat deze provinciale aanpak voor Hengelo kan opleveren. Wij gaan de provincie hiervoor actief benaderen.

#### **Hoe ziet het vervolg eruit?**

De vervolgaanpak staat omschreven in onze notitie Aanpak van de Binnenstad. Verwacht geen vastomlijnd plan, maar veel meer een proces waarbij wij aansluiten op initiatieven vanuit de binnenstad. *Alleen samen komen we verder.* Dit is leidend voor onze aanpak.



- **Uitvoeringsorganisatie**: Wij stellen voor om één gezamenlijke uitvoeringsorganisatie met de vertegenwoordigers vanuit de binnenstad in te richten. De uitvoeringsorganisatie wordt vanuit de samenwerking georganiseerd (niet vanuit maar wel mét de gemeente).
- **Stuurgroep**: Onze suggestie is dat de bestaande kerngroep van de visie TBH door toetreding van gemeente de stuurgroep voor de binnenstad wordt. Deze stuurgroep wordt verantwoordelijk voor het programma (het geheel van projecten, evenementen, maatregelen, acties uit de aanpak). Dat betekent dus dat we in de stuurgroep gezamenlijk nadenken over de opgaven die we in de binnenstad willen oppakken.
- **Binnenstadsteam**: Voor het Binnenstadsteam leveren de betrokken partijen én de gemeente leden die nodig zijn voor de voorbereiding en afstemming van diverse programmaonderdelen. Het Binnenstadsteam adviseert richting de stuurgroep. Het Binnenstadsteam moet voor iedereen zichtbaar en vindbaar zijn en daarvoor regelen we een werk- en ontmoetingsplek. Dat gaan we doen vanuit een leegstaand pand in de binnenstad.
- **Flexibele schil**: De feitelijke uitwerking van ideeën en opgaven gebeurt in diverse werk- of projectteams. Dat noemen we de flexibele schil.

Ruimte voor maatschappelijk initiatief, ondernemerschap en vernieuwing vraagt bij de gemeente om flexibiliteit, experimenteer ruimte, minder regeldruk en weinig beleidsmatige stroperigheid.

De visie TBH betekent per saldo voor de gemeente:

- een ander proces (initiatieven vanuit de binnenstad)
- uitvoeren van een flexibel programma (projecten, maatregelen, acties)
- borgen inzet van mensen en middelen (organisatie en nieuw beleid)
- creatieve inzet van gemeentelijke instrumenten
- duidelijke communicatie (vanuit de samenwerking)

Om dit nieuwe proces vanaf het begin in goede banen te leiden gaan we in gesprek over de gewenste projectleiding en bepalen samen waarop dit wordt ingezet.

We willen deze aanpak zichtbaar maken voor alle Hengeloërs, omdat we willen dat iedereen met een goed idee kan bijdragen aan het beter maken van de binnenstad. Daarom gaan we ook ondersteuning bieden voor het uitwerken en realiseren van ideeën. Hoe gaan we dit doen? We denken een manier gevonden te hebben in het voorstel van de Gamechange Karavaan, een initiatief uit het Hengelose bedrijfsleven met als doel concepten door te ontwikkelen voor winkels of andere functies voor de binnenstad. Uiteindelijk kan daarmee de leegstand worden teruggedrongen en de aantrekkelijkheid van de binnenstad worden vergroot. *(De subsidieaanvraag/project beschrijving Gamechange Karavaan is bij de stukken van het raadsvoorstel gevoegd.)*

### **Wat gaan we doen?**

Traditioneel heeft de overheid een actieve rol met de inrichting van de openbare ruimte en het opstellen van bestemmingsplannen. Voor bestemmingsplannen zijn nieuwe regels van kracht die het voor de gemeente eenvoudiger maken om af te wijken van het bestemmingsplan. Ook kan er in veel gevallen een kortere procedure worden doorlopen. Dit betekent dat we sneller kunnen inspelen op initiatieven voor een andere bestemming van panden in de binnenstad en het terugdringen van leegstand/overcapaciteit en meer specialisatie in kansrijke clusters.

Wat is de kern van de werkwijze om te komen tot het vervolg? Uitgaan van kansrijke gebieden (thematisch benoemde clusters in de visie TBH) met gebiedsprofielen, branding en gebiedsagenda's.

Speerpunten voor de gemeente zijn:

1. Op de eerste plaats is dat herinrichting van een compactere binnenstad en vooral de hoofdwinkelstraten.  
Voor wat betreft de openbare ruimte willen we samen met de binnenstadspartners de binnenstad warmer, gezelliger en aantrekkelijker maken. We richten alles op een langer verblijf van bezoekers in de binnenstad. In dit advies doen wij hiervoor een concreet voorstel richting de stad over de herinrichting hoofdwinkelstraten.
2. Op de tweede plaats doet de visie TBH ons het voorstel werk te maken van stedelijke herverkaveling, actief wegbestemmen en verevenen.  
Deze uitdaging nemen we aan mede in samenhang met landelijke Retailagenda waarin de Netwerkstad Twente op dit punt wordt uitgedaagd. Het college heeft het idee voor een vereveningsfonds opgepakt en komt met een voorstel fonds Compacte Binnenstad. In het collegevoorstel staat €400.000 voor nieuw beleid uit te trekken voor de periode 2016-2019. Voor het fonds Compacte Binnenstad gaan wij met deskundigheid van de banken (RABO en ING), Saxion Hogeschool, provincie en anderen op zoek naar een constructie die werkbaar en effectief is. Dat vereist een goede afstemming qua voorbereiding zowel beleidsmatig, financieel, juridisch, fiscaal etc. Wij zullen u te zijner tijd een uitwerkingsvoorstel fonds Compacte Binnenstad doen.
3. Op de derde plaats betreft dat het faciliteren van de maatregelen uit de 'instrumentenbox' van de visie TBH.

Op een aantal onderwerpen gaan we in dit raadsadvies nog dieper in. We willen ook benadrukken dat we niet op elkaar hoeven wachten. Zo heeft de gemeente de vraag om het parkeren op koopzondagen gratis te maken al positief beantwoord. Dat gaan we binnenkort regelen.

### **Is de visie TBH een beleidskader?**

De bestaande structuur onder onze binnenstad houdt geen rekening met de ontwikkelingen van groei en krimp van functies en hoe de binnenstad zich daarop aanpast. De visie TBH staat voor een compactere binnenstad door drieslag 'kleur bekennen, verbinden en versterken'. Er worden twee kaarten gepresenteerd: één om de kansrijke clusters en één om deelgebieden te verduidelijken. Onderscheiden kansrijke clusters zijn: Winkelen, Vertier, Wonen, Cultuur, Zakelijk, Boodschappen.

Gebiedsprofielen geven richting aan inhoud en proces. Deze werkwijze brengt het inzicht wat verbetermaatregelen tot op straatniveau kunnen zijn. (Deze staan in de gebiedsagenda). Deze werkwijze kan

wellicht goed dienen als 'kaderstellend zonder te knellen'. Dit sluit ook prima aan onze nieuwe werkwijze.

Kunnen we als gemeente de visie TBH als beleidskader tot 2020 overnemen? Volgens ons moet dat kunnen. De visie biedt voldoende richting en aanknopingspunten. Voor 'Een binnenstad voor ontmoetingen' is in 2009 het uiterst handzame document Bouwstenen Binnenstadvisie Hengelo gemaakt en door uw raad in januari 2010 ook vastgesteld. *(Het document is bij de stukken van het raadsvoorstel gevoegd.)* We stellen de raad voor deze bouwstenen te herzien en daarmee richting uit de visie TBH in gemeentebeleid om te zetten.

Een ruimtelijk-functioneel kader voor de binnenstad bevat:

- de gezamenlijke uitgangspunten
- volgen van de richting van kansrijke clusters, hoofdwinkelstraten en aanloopstraten
- ruimtelijk-functionele hoofdstructuur 2020
- themakaarten (zoals over verkeer of groen).

### Hoofdwinkelstraten

De gemeente Hengelo sluit aan op de visie Toekomstbestendige Binnenstad met de herinrichting van de hoofdwinkelstraten van een compacter kernwinkelgebied. We willen daar graag snel afspraken over maken. Daarom wordt nu een voorstel voor het gesprek met de binnenstad gedaan. Als vertrekpunt zijn 2 modellen gemaakt voor de herinrichting van de Enschedesestraat tussen de oostelijke en de westelijke entree. Er is een model A met volledige herinrichting van de Enschedesestraat (kost €980.000) en een model B met gedeeltelijke herinrichting (kost €680.000). *(Het voorstel over de modellen met toelichting zijn als bijlage bij dit voorstel gevoegd.)*

De Enschedesestraat vormt in onze visie de ruggengraat van het nieuwe patroon in het nieuwe kernwinkelgebied. De Enschedesestraat vormt daarmee het logische begin van de herinrichting. Daarnaast bevat ons voorstel suggesties voor de herinrichting van aansluitende straten plus de Markt. Na gesprek met vertegenwoordigers vanuit de binnenstad zullen wij het voorstel verder uitwerken. Daarbij houden we rekening met het beschikbare geld en de lijst met eisen en wensen (kwaliteit maar wel tot zover de beschikbare middelen reiken). Wij zullen ook de gemeenteraad bij de afronding van het voorstel betrekken.



### Lange Wemen

Zijn we het dan overal over eens? Nee natuurlijk niet. De gemeente Hengelo is en blijft van mening dat een goede invulling van westelijke entree van de binnenstad – gebied Lange Wemen- essentieel is om meer bezoekers naar de binnenstad te trekken. Dit vinden wij belangrijk voor de ontwikkeling van de hele Hengelose binnenstad. Hierin past een multifunctionele invulling van het gebied zoals destijds beoogd, inclusief de functies horeca, bestuur en boodschappencentrum. Wij zijn ons echter ook terdege bewust van de ontwikkelingen in heel Nederland. Ontwikkelingen, die ook aan Hengelo niet voorbij gaan. Ontwikkelingen waarvoor ook de gebiedsontwikkelaar van Lange Wemen, AMRED geen pasklare oplossingen heeft. Wij zijn dan ook met AMRED in gesprek over wat de alternatieve mogelijkheden zijn om het gebied Lange Wemen te ontwikkelen, waardoor bijvoorbeeld het programma Winkelruimte kleiner is.

Omdat alles langer op zich laat wachten worden de wanden van Winkelcentrum Thiemsbrug verfraaid en op de lege vlakte komt een ring parkeerplaatsen plus een groene inrichting. *(Het ontwerp voor de tijdelijke invulling van het lege deel van Thiemsbrug is bij de stukken van het raadsvoorstel gevoegd.)*

### **Wat gebeurt er met de BIZ Binnenstad?**

De voortzetting van de Bedrijven Investerings-Zone (BIZ) in het centrum van Hengelo is belangrijk om alle ondernemers en vastgoedeigenaren te kunnen betrekken bij investeringen in een betere binnenstad. In 2010 is een inventarisatie gestart om te bepalen of in de binnenstad van Hengelo voldoende draagvlak aanwezig was om een BIZ in te voeren. Dit heeft, na een intensief traject tussen deze kwartiermakers, ondernemers en gemeente geresulteerd in de invoering van een BIZ per 1 januari 2011. Uit dit traject is de Stichting Centrummanagement Hengelo ontstaan. Deze huidige BIZ-regeling kent een einddatum van 31 december 2015. De BIZ-regeling werkt volgens het onderliggende businessplan en is verantwoordelijk voor de besteding van de bijbehorende BIZ-bijdrage. Anno 2015 is de Experimentenwet BI-Zones omgezet in een permanente regeling.

Voor de gemeente is het van belang dat er ook na 1 januari 2016 in de binnenstad een partner bestaat die in staat is een bijdrage te leveren aan verbetering van de binnenstad. Wij hebben de SCH gevraagd zich uit te spreken op een vervolg van een BIZ. Dit is inmiddels in positieve zin opgepakt. Er wordt een aantal formele stappen doorlopen om per 1 januari 2016 te kunnen starten met een vervolg voor de BIZ. De SCH heeft de gemeente verzocht hen financieel te ondersteunen. Het plan is om Seinpost in te huren voor het voortraject van de BIZ, ten behoeve van draagvlak en businessplan. De raad heeft op 20 mei jl. besloten om hiervoor een bedrag van maximaal € 20.000 uit ARI vrij te maken voor de begeleiding van het onderzoek naar een vervolg van de huidige BIZ in de binnenstad.

### **Wat is de Ontwikkelingsagenda Netwerkstad Twente?**

De Ontwikkelingsagenda Netwerkstad Twente bevat als opgave voor de verbetering van de stedelijke kwaliteit de pilot Spontane Binnenstad. Het doel daar van is samen met pandeigenaren en ondernemers meerjarig investeren in de verbetering van de kwaliteit van de gebouwen en de openbare ruimte in de binnenstad. Wij willen voorkomen dat de binnensteden van de Netwerkstad (onnodig) met elkaar concurreren en beschouwen 'complementaire diversiteit' als een wezenlijke strategie. De volgende karakteristiek is daarbij het vertrekpunt:

- Enschede: grootstedelijke voorzieningen, grootste stad in Twente, studentenstad;
- Hengelo: business district, een huiskamer met een prettig verblijfsklimaat, Wederopbouwarchitectuur;
- Borne: compact, kleinschalig, op loopafstand binnenstad;
- Almelo: groen en water tot in de binnenstad, dienstencentrum;
- Oldenzaal: historisch erfgoed en stratenpatroon, poort naar het coulisselandschap van Noordoost-Twente, carnaval en een bourgondische levensstijl.

Ontwikkelingen en investeringen mogen hier in ieder geval niet mee conflicteren, en benadrukken of versterken het profiel juist. Zo benutten we de kracht van de vijf steden optimaal en zorgen we dat we elkaar niet beconcurreren maar juist aanvullen. De pilot Spontane Binnenstad van de Netwerkstad gaat verder over de nieuwe rol voor de overheid, waarin de faciliterende en aanjagende rol van de overheid bij initiatieven voorop staat. De pilot werkt als extra stimulans, genereert investeringen van derden en fungeert als financieel én organisatorisch vliegwiel om met partners de binnensteden vitaler en aantrekkelijker te maken. In samenwerking met de Netwerkstadgemeenten gaan we werken en experimenteren met deze andere rol van de overheid en trekken we lessen uit de praktijk. We werken ambtelijk en bestuurlijk structureel samen bij beleidsontwikkeling voor de binnensteden van de Netwerkstad.

Er is een regeling pilot Spontane Binnenstad. Hierbij gelden de voorwaarden dat (1) de vijf complementaire profielen leidend zijn, (2) vooral wordt gericht op stimulering van initiatieven van derden, (3) een maximum van 25% (tot max. €100.000) cofinanciering vanuit deze pilot en (4) uitvoering uiterlijk maart 2015 kan worden gestart. Het betekent dat de 'markt' driekwart van de investering zelf dekkend moet zien te krijgen.

### **Wat is de Retailagenda?**

Het doel van de landelijke Retailagenda is om met vijftig gemeenten een Retail Deal te sluiten. Gemeenten gaan samen met de lokale stakeholders aan de slag om in hun gemeente de retail, de detailhandel, klaar te maken voor de toekomst. Een groot consortium van ruim twintig partijen met kennis, expertise en advies gaat deze agenda ondersteunen. In proeftuinen gaan partijen aan de slag om aan de geselecteerde opgaven te werken en nieuwe instrumenten uit te proberen. De netwerkstad Twente is in beeld als een proeftuin voor compacte en vitale winkelgebieden. De geselecteerde opgave betreft: zoeken naar oplossingen om plancapaciteit te schrappen/winkelmeters uit de markt te halen. Een Expertpool Planschade (vanuit het ministerie BZK) begeleidt provincies en gemeenten. Instrumenten waaraan gedacht wordt zijn: stedelijke ruilverkaveling/herverkaveling, crowdfunding en saneringsfondsen. Dit heeft een relatie met de voorgestelde aanpak in Hengelo en het voorstel tot uitwerking van een Fonds Compacte Binnenstad. De ervaring die met de inzet van deze instrumenten wordt opgedaan, wordt ingebracht in het kennisplatform Retailagenda (tevens via Platform Binnenstadsmanagement). Inmiddels is gebleken dat er geen draagvlak is om zich als Netwerkstad Twente voor bedoelde proeftuin aan te melden. De mogelijkheden voor middelgrote steden om zich aan te melden worden binnen het G32-verband verkend.

### **Wat is de Agenda Stad?**

Met de Agenda Stad werkt het Rijk (BZK, I&M en EZ) aan een nieuw perspectief op de ontwikkeling van de Nederlandse steden-netwerken door het sluiten van zogenoemde 'city deals'. Deze status is bedoeld om belemmeringen weg te nemen, experimenten toe te staan, en meer ruimte te bieden voor innovatie. Agenda Stad is in de huidige voorstelling van zaken een rollende agenda en verschijnt in de zomer van 2015. De vijf steden samen met de provincie Overijssel onderzoeken de mogelijkheden van het sluiten van kansrijke 'city deals'. Voor 'city deals' geldt dat bemoeienis van het Rijk onontbeerlijk is. Mogelijk blijkt dat een eenmaal uitgewerkt idee niet voldoet aan deze voorwaarde, maar er wel voldoende animo is om het succesvol op te pakken

De mogelijke 'city deals' worden in Overijssel opgehangen aan 5 hoofdpogaven, die we gezamenlijk hebben verkend:

1. De economische ontwikkeling in de steden
2. De herstructurering en transformatie: de kwaliteit van de binnenstad
3. De multimodale bereikbaarheid
4. Nieuwe vormen van governance: ruimte bieden aan actief burgerschap
5. Smart cities, duurzaamheid, circulaire economie, klimaatbestendigheid

De provincie en de vijf steden nodigen het rijk uit om een 'city deal' te sluiten rondom de opgave Vitale Binnensteden. Voor Hengelo ligt het accent op de opgave van bestemmen en ontstemmen. Dit is geheel in lijn met de uitnodiging vanuit de Retailagenda en de visie TBH. De provincie kan helpen door het maken van heldere beleidskeuzes en door dit proces van krimp en verkleuring te ondersteunen (herstructurering) en door initiatieven vanuit te steden (vervolg op de visie TBH!) te faciliteren. Ook de Netwerkstad Twente kijkt naar experimentele oplossingen om overbodige winkelmeters (en horeca) uit de markt te kunnen halen. De pilot Spontane Binnenstad is het aangewezen platform om kennis uit te wisselen en om daadwerkelijke innovaties door te voeren. De schaal van de Overijsselse steden is perfect om snel tot actie te komen. Er is aansluiting op de Retailagenda en daarbij betrokken partijen. De punten uit de

Retailagenda worden concreet gemaakt.

### **Welke middelen zijn er voor de Binnenstad?**

Het geld voor de binnenstad komt uit verschillende bronnen. Op de eerste plaats uit het reeds bestaande Investeringsbudget Binnenstad van 1 miljoen euro. Dit budget was het eerste resultaat van de uitwerking van het coalitieakkoord. Het in de Beleidsbegroting 2015-2018 opgenomen budget van €400.000 in 2015 en daarna €200.000 per jaar is volgens het coalitieakkoord bedoeld voor:

- maatregelen in de sfeer van fysieke omgeving
- cofinanciering voor initiatieven in pilot spontane binnenstad
- het aanjagen van ondernemersinvesteringen.

Het Investeringsbudget Binnenstad is in de visie van het college vooral bedoeld als hefboom voor grotere investeringen. Het budget is tactisch te combineren met andere investeringen maar ook waar de gemeente al geld heeft gereserveerd voor beheer en onderhoud. Investeren doen we als gemeente samen met de Regio/Netwerkstad/Provincie, (externe) investeerders en andere bronnen zoals herstructureringsfonds van de HMO. Wij denken dat juist daarom het niet slim is om in dit stadium veel beperkende criteria aan de bestemming van de gelden te verbinden.

Met dit voorstel vragen wij de raad een meerjarig aanwendingsbesluit te nemen. Het aanwendingsbesluit is flexibel ten aanzien van de verdeling omdat we niet weten wat de kosten zijn van de herinrichting en hoeveel cofinanciering voor projecten nodig is. Wij stellen de raad voor om ons mandaat te verlenen om projectbijdragen te doen binnen het meerjarig aanwendingsbesluit Investeringsbudget Binnenstad met als vertrekpunt de volgende verdeling:

1. 8 ton reserveren voor de herinrichting van de binnenstad.
2. 1 ton aan te wijzen als cofinanciering voor de projecten uit de eerste tranche 'Pilot Spontane Binnenstad'
3. 1 ton reserveren als cofinanciering/aanjaagsubsidie voor komende projecten en initiatieven.

Ad. 1. Volgens de kostenramingen is alleen voor de herinrichting van de Enschedesestraat al €680.000 nodig. Hierin zijn de bedragen voor beheer en onderhoud niet begrepen. Het college gaat met vertegenwoordigers vanuit de binnenstad in gesprek over hoe we het maximale kunnen bereiken.

Ad. 2. Vanuit Hengelo zijn twee initiatieven gekomen, die zijn aangemeld en gehonoreerd voor de eerder genoemde regeling 'Pilot Spontane Binnenstad' van de Netwerkstad Twente. De regeling is in samenwerking met de provincie Overijssel opgezet. Het gaat om eerder genoemd initiatief Gamechange Karavaan en het Verbeterplan Pastoriestraat. Wij hebben hiervoor aparte projectbesluiten in voorbereiding. Het betreft de cofinanciering van het overheidsdeel, te weten de helft van 25%. De overige 75 % komt van de initiatiefnemers zelf. De provincie neemt de ander helft van de 25% voor haar rekening. Voor beide initiatieven is bij een investering van €400.000 een bedrag van €50.000 aan cofinanciering door de gemeente Hengelo nodig. We merken op dat in het geval van de Pastoriestraat het aandeel van de bijdrage uit deze middelen lager wordt naarmate er ook geld uit beheer en onderhoud van het openbaar gebied worden ingebracht voor de dekking. *(De beide aanvragen met een uitgebreide beschrijving zijn bij de stukken van het raadsvoorstel gevoegd.)*

Ad. 3. Om bij voorstellen uit de samenleving ondersteuning te kunnen bieden. Om haalbaarheidsonderzoek te kunnen doen. Om ideeën uit te werken is soms een aanjaagsubsidie nodig. Voor komende projecten die wij willen honoreren binnen de regeling pilot Spontane Binnenstad is cofinanciering nodig. Voorlopig reserveren we hiervoor €100.000 en nemen per geval een projectbesluit.

Maar we gaan meer doen. We doen de raad in het kader van het nieuwe beleid vanaf 2016 een aantal voorstellen om maatregelen voor de binnenstad mogelijk te maken. Het gaat ons om de fysieke conditie

van de binnenstad, met zaken als de puienregelingen en het schoonmaken. Een concreet voorstel is dat de gemeente organisatoren van evenementen gaat faciliteren door hand- en spandiensten te verlenen die niet in rekening worden gebracht.

Een belangrijk voorstel betreft het fonds Compacte Binnenstad (eerder aangekondigd als vereveningsfonds) ter ondersteuning van de gewenste transformatie van het aantal winkels en horeca volgens de lijnen van de kansrijke clusters. Immers onze actieve inbreng is nodig bij herbestemming. Daarnaast houden we de regeling Wonen boven Winkels in stand en behouden we het straatmeubilair en de openbare toiletten.

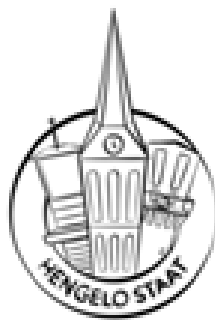
Er is meer aan de hand dan gratis parkeren op koopzondagen. Het college heeft opdracht gegeven om het beleid rondom de toegankelijkheid, bereikbaarheid en het parkeren te herzien, zoals dat in de binnenstad samenkomt. Veel beleid is verouderd en maatregelen, bijvoorbeeld venstertijden en ontheffingen zorgen niet altijd voor het gewenste effect. Of er spelen problemen met de handhaving. Met het uitschrijven van een bestuurlijke opdracht wil het college de problematiek integraal benaderen. Daarom worden ook de creatieve parkeeroplossingen hierbij betrokken. Het gaat namelijk niet alleen om de verkeerstechnische invalshoek, maar ook om zaken als verblijfskwaliteit, bezoekbaarheid en handhaafbaarheid. We willen de uitgangspunten opnieuw bekijken en meerjarig houdbaar maken, zodat ze passen bij een aantrekkelijke binnenstad. Onze bedoeling is om vanuit de doelen en uitgangspunten te komen tot een zeer concreet uitvoeringsprogramma dat effectief en betaalbaar is (geen dikke nota). Bij het bepalen van de inhoud van de bestuurlijke opdracht willen wij ook de inzichten van de raad betrekken.

Resumé voorstellen nieuw beleid 2016-2019 voor de binnenstad:

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| • Voortzetten Puienfonds       | 400.000   |
| • Schoonmaken op zondagen      | 40.000/jr |
| • Faciliteren evenementen      | 30.000/jr |
| • Fonds Compacte Binnenstad    | 400.000   |
| • Gratis parkeren koopzondagen | 50.000/jr |
| • Actieplan Fietsen 2015-2018  | 253.000   |

#### **Wat is het fonds ARI?**

Met de vaststelling van de begroting 2009 is de Algemene Reserve Investerings (ARI) ingesteld. In de Kadernota 2009-2012 is de eerste inventarisatie van via ARI te dekken investeringen gemaakt. Deze inventarisatie is naderhand geactualiseerd, mede naar aanleiding van de maatregelen in het kader van opeenvolgende bezuinigingen. De hier bedoelde middelen zijn nadrukkelijk bedoeld voor de verbetering van de inrichting van de binnenstad. Ultimo 2014 was een bedrag van €72.000 nog niet bestemd. De Raad heeft op 20 mei besloten à € 30.000 uit ARI vrij te maken en in te zetten voor een groene aankleding van de binnenstad. Om per 1 januari 2016 te kunnen starten met een vervolg voor de BIZ heeft de SCH ons verzocht hen financieel te ondersteunen bij het onderzoek door Seinpost ten behoeve van draagvlak en businessplan. De raad heeft op 20 mei besloten om hiervoor een bedrag van maximaal € 20.000 te bestemmen. Na onttrekking van het budget voor de bovengenoemde voorstellen voor in totaal € 50.000 resteert nog een bedrag van € 22.000 in het fonds ARI. Wij stellen voor dat de raad dit bedrag bestemt voor de verbetering van de inrichting van de binnenstad. Op verzoek en na overleg met de SCH (gelet op de visie TBH) kunnen wij als college direct een bijdrage aan een maatregel afspreken.



### **Wat is het belangrijkste in de communicatie over de Binnenstad?**

We willen de aanpak zichtbaar maken voor alle Hengeloërs. De inwoners moeten ons direct kunnen aaspreken. De aanpak staat of valt met goede relaties met de stakeholders en het managen van de verwachtingen en de teleurstellingen. Het verhaal van de verbetering van de binnenstad moet zowel strategisch, tactisch en operationeel goed zijn: om onze visie uit te dragen tot en met 'brandjes blussen'. Dit is een zaak van 24/7 alertheid en een kritische succesfactor, die we nadrukkelijk hebben georganiseerd.

Wij zijn voornemens om uw raad regelmatig te informeren over de stand van lopende zaken in de binnenstad, bijvoorbeeld tijdens een thematische politieke markt.

#### **BESPREEK- EN BESLISPUNTEN**

- de reactie op het rapport met de visie TBH: omarmen, waarderen en aansluiten;
- de gekozen werkwijze volgens de principes van de 'spontane stad';
- voorstel om te komen tot één uitvoeringsorganisatie;
- instemming op de speerpunten;
- herziening beleidskader (stedenbouwkundige uitgangspunten);
- het proces op weg naar een voorstel over de herinrichting hoofdwinkelstraten (voorstel Enschedesestaats e.o)
- inzet en omvang van alle financiële middelen voor de binnenstad;
- bestemmen van de middelen uit Investeringsbudget Binnenstad en Fonds ARI voor herinrichting en cofinanciering t.b.v. de regeling 'Spontane Binnenstad (vrijmaken plus mandaat aan college)
- 

#### **FINANCIËLE ASPECTEN**

Het bestemmen van de middelen uit Investeringsbudget Binnenstad met €400.000 in 2015 (en vervolgens €600.000 in de komende 3 jaar) alsmede de resterende €22.000 in Fonds ARI voor herinrichting en cofinanciering t.b.v. de regeling 'Spontane Binnenstad vraagt om een begrotingswijziging, waarbij deze middelen worden gebundeld in één budget . De algemeen directeur wordt budgethouder.

Over de aangekondigde middelen voor nieuw beleid word op 10 juni 2015 door de raad beslis. Opname in de begroting 2016 volgt bij de begrotingsbehandeling in het najaar.

**BIJLAGE(N)**

1. *Eindrapport pilot Toekomstbestendige Binnenstad Hengelo (april 2015)*
2. *Notitie t.b.v. college van B&W over de 'Aanpak van de Binnenstad' (okt. 2014)*
3. *Presentatie Elferink 28 april 2015*
4. *Programma Binnenstad 2014-2018; actuele stand van zaken 26 mei 2015*
5. *Bouwstenen Binnenstadsvisie Hengelo (okt. 2009)*
6. *Projectbeschrijving Gamechange Karavaan*
7. *Projectbeschrijving Verbeterplan Pastoriestraat*
8. *Voorstel Herinrichting Hoofdwinkelstraten Binnenstad Hengelo (mei 2015)*
9. *Ontwerp Tijdelijke Inrichting Thiemsbrug*
10. *Begrotingswijzigingen*

Dit raadsadvies is vastgesteld door het college van B & W van Hengelo.



stichting  
centrummanagement  
hengelo



## Eindrapportage pilot Toekomst- bestendige Binnenstad Hengelo



# Managementsamenvatting

**'Met het dreigende bankroet van V&D kunnen winkelstraten in provinciale steden hun ziel verliezen. In de Randstad staan de H&M's en Primark te popelen om het gat op te vullen'. Zo luidt het intro van een groot artikel in de zaterdageditie (d.d. 7 februari jl.) van een landelijk krant over de problemen van onze binnensteden. Vooral de middelgrote plaatsen, die onvoldoende onderscheidend zijn ten opzichte van de grotere steden, slagen er steeds minder in om de consument aan zich te binden. En dat in een tijd dat internet nog steeds terrein op de fysieke winkels wint en de consument de hand op de knip houdt. De problematiek van Hengelo in een notendop.**

Uiteraard biedt het vertrek van winkelketens weer kansen voor nieuw ondernemerschap. Door meer kleine zelfstandigen krijgen binnensteden weer 'kleur op de wangen'. Maar leegstaande panden zullen nooit meer allemaal worden opgevuld en beeldbepalende winkels verdwijnen. Met het oog op deze problematiek is op initiatief van Stichting Centrummanagement Hengelo (SCH) eind 2013 de pilot Toekomstbestendige Binnenstad gestart. Doel van deze pilot, die mogelijk werd gemaakt door een provinciale subsidie, is een vernieuwende leegstands aanpak voor de binnenstad van Hengelo. Een kerngroep bestaande uit SCH, Vereniging commercieel vastgoedeigenaren, woningbouwvereniging Welbions, Rabobank Centraal Twente en Bureau Hengelo heeft de pilot begeleid.

De traditionele top down-benadering voor dit soort vraagstukken is rigoureus verlaten. Door Hengelose ondernemers, vastgoedeigenaren, culturele instanties en bewoners zijn - met inzet van het Hengelose Monopolyspel - keuzes gemaakt en is een aanpak ontwikkeld voor een compacte(re) binnenstad. Meer dan 300 mensen waren gedurende een jaar betrokken bij de pilot. Steeds meer binnenstadondernemers, vastgoedeigenaren en specialisten raakten gedurende het traject ervan overtuigd dat de keuze voor een compacte binnenstad een onvermijdelijke en effectieve maatregel is om leegstand tegen te gaan. Overigens betekent dit niet dat de binnenstad minder levendig wordt, integendeel. Compact heeft betrekking op het winkelaanbod dat steeds meer wordt geconcentreerd in de Brinkstraat noord, Telgen, Enschedesestraat en Nieuwstraat noord. In dit kernwinkelgebied moet ruimte zijn voor nieuwe concepten waarin detailhandel, horeca en dienstverlening worden gecombineerd in één pand. Het kernwinkelgebied wordt aangevuld door deelmilieus met een geheel eigen karakter. Deze deelmilieus dragen bij aan het unieke karakter van Hengelo en de levendigheid en leefbaarheid van de binnenstad.

# Managementsamenvatting

Uiteraard moet ook op korte termijn de kachel blijven branden, en zijn diverse maatregelen bedacht om de consumenten te verleiden om vaker en langer de binnenstad te bezoeken. Binnensteden veranderen continue. Duidelijk is dat de Hengelse binnenstadondernemers, vastgoedeigenaren, gemeente en andere belanghebbenden van de binnenstad, anders moeten leren samenwerken. Doorgaan op de oude voet is geen optie, het toekomstperspectief voor de binnenstad is dan ronduit slecht.

Door de pilot zijn deelnemers anders en met elkaar naar de eigen binnenstad gaan kijken. Concrete initiatieven zijn al opgestart. De kiem voor een duurzame samenwerking aan een toekomstbestendige binnenstad is gelegd. En dat is mogelijk wel het belangrijkste winstpunt van deze pilot. Maar met voorliggende visie en aanpak zijn we er nog lang niet, de veranderingen en maatregelen moeten worden doorgevoerd, de reis naar toekomstbestendige binnenstad is complex en vraagt tijd. Er is vertrouwen in Hengelo dat men hierin kan slagen, maar alleen als alle betrokkenen samen optrekken. Wij hopen dat u door het lezen van deze rapportage de nodige inspiratie opdoet voor deze reis!

# Inhoudsopgave

|           |                              | <b>Blz.</b> |
|-----------|------------------------------|-------------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding</b>             | <b>5</b>    |
| <b>2.</b> | <b>Proces</b>                | <b>9</b>    |
| 2.1       | Wat hebben we gedaan?        | 10          |
| 2.2       | Wat hebben we bereikt?       | 13          |
| <b>3.</b> | <b>Analyse</b>               | <b>15</b>   |
| 3.1       | Trends & ontwikkelingen      | 16          |
| 3.2       | Vertreksituatie              | 17          |
| 3.3       | De opgave                    | 20          |
| <b>4</b>  | <b>Visie</b>                 | <b>21</b>   |
| 4.1       | Noodzaak van een visie       | 22          |
| 4.2       | Uitgangspunten               | 24          |
| 4.3       | Van denkrichtingen tot visie | 26          |
| 4.4       | Verdieping visie             | 28          |
| <b>5</b>  | <b>Uitvoeringsprogramma</b>  | <b>31</b>   |
| 5.1       | Uitvoeringsstrategie         | 32          |
| 5.2       | Instrumentenbox              | 36          |
| <b>6</b>  | <b>Bijlagen</b>              | <b>45</b>   |

# 1. Inleiding

In dit hoofdstuk leest u waarom de pilot Toekomstbestendige Binnenstad is gestart, wie er bij betrokken waren en hoe dit document is opgebouwd.



# Pastoriestraat wil historische uitstraling terug

Cafébazen en pandeigenaren willen met straat aan de slag. Sfeer van vroeger moet terugkomen.

lichting, terwijl de omliggende terrassen beter op het plein moeten aansluiten. „Het zou mooi zijn als daar meer historische panden terugkomen.“

door Bob Gevers

HENGELO - De Pastoriestraat is van een 'omgekeerde' opknapbeurt: het authentieke karakter van dit bekende horecastraat moet worden versterkt, de historische sfeer moet terugkomen.

## 'Maak stadscentrum Hengelo compacter'

23 mei 2014 | Laatste update: 23 mei, 09:57



Oprindende boodschap van de Pijlman: deel het centrum in clusters. In een zoektocht naar een compacte kern.

de voorjaarsbijeenkomst van de SCH gaf Pijlman voor het eerst een richting aan.

Lange Wemen moet volgens hem worden geschrapt, want dat leidt tot nog meer overbodige winkelmeters, met als bijkomende effect een smal, langgerekt stadscentrum, van noord naar zuid. Ook geen nieuw stadskantoor. Ambtenaren moeten terug naar bestaande bebouwing, bij voorkeur in het zuidelijk deel van het centrum. Pijlman ziet heel in aparte clusters rond het centrum: binnenstedelijk wonen, cultuur/creatieve broedplaats, 'vertier in de avonduren' en wonen, ambachten, winkels.

HENGELO - Deel het stadscentrum in clusters in, maak het compacter en zet een streep door de bouw van Lange Wemen en het stadskantoor. Dat is de boodschap van Lars Pijlman, directeur van adviesbureau Seinpost.

Het bureau is door Stichting Centrummanagement Hengelo (SCH) in de arm genomen voor het uitwerken van plannen voor een 'toekomstbestendige' binnenstad. Op

# Hengelo

Beunstraat 32, 7551 HW Hengelo - tel.: 074-3773370, buiten kantooruren: 06-53401725 - e-mail: hengelo@stadshengelo.nl - chef: Leo van Raaij

## Vraagtekens bij horecaproject

ProHengelo vreest dat versnelde bouw van horecawoningen kan leiden tot een overmatige toename van de horeca.

dat er geen klachten komen over overlast.

Hengelo, dat is van de stadskantoor-situatie 'dat er staat en er, maar dat het gemeentemen moet wel project erin Hengelo-ge wien ontwikkeling uitmaakt

stadskantoor. Wierma wijst in dat kader op een brief van wethouder Jan Beers aan projectontwikkelaar AN KED, waarin hij namens het college aangeeft bereid te zijn te beginnen met de bouw van het stadskantoor binnen negen maanden nadat AM is begonnen met de bouw van Lange Wemen.

Als de horeca inderdaad als een integraal onderdeel van het grote nieuwbouwplan geldt, dan is het ProHengelo-raadslid dat de bewuste brief van Beers aan de projectontwikkelaar woude ingetrokken. Het project zal vertragingen

men. Want, zo schrijft hij 'Op grond van de feitelijke raadsbesluiten was het dusver alleen sprake van een overvloedige, parallelle ontwikkeling.' Het gaf in het bewuste artikel aan dat het een kwestie van enkele weken kan zijn om met de horecawoning te beginnen. Die komt op de plek van het voormalige 'The-naapand', waar speelgoedwinkel Mickey van West en Engelen Leederwaren grondig waren. Het pand is eigendom van Theodor en mevrouw Maatthijs. Het is de bedoeling dat AM KED het pand overneemt, waarna het contract met Berghout in beeld komt. A-44 handelingen zijn groot k-

tel: 203-40 42667 e-mail: verkoop@tenbma.nl



Budget spelen nu al niet meer toereikend

PAGINA 100/111

# Hengelo

Beunstraat 32, 7551 HW Hengelo - tel.: 074-3773370, buiten kantooruren: 06-53401725 - e-mail: hengelo@stadshengelo.nl - chef: Leo van Raaij

## Superklein kernwinkelgebied

Het toekomstige winkelgebied in de binnenstad is een compact vierkant. Maar er is straks meer dan shoppen alleen.

HENGELO - Het shoppingcentrum binnen het centrum: Brinkstraat noord, de Telgen, de Enschedesestraat en de Nieuwstraat noord. En ook Thiemsbrug, als boodschappencentrum. Dit moet het nieuwe kerngebied worden van de 'toekomstbestendige' compacte binnenstad.

Met daaromheen clusters voor cultuur, horeca, zakelijke diensten en wonen. „Want de binnenstad is meer dan alleen een winkelgebied“, zegt John Bardoel van adviesbureau Seinpost over de invulling. Het bureau is door de Stichting Centrummanagement Hengelo (SCH) in de arm genomen om de nieuwe binnenstad vorm te geven.

„De leegstand is zorgwekkend, maar daar hebben meer binnensteden last van. Alleen hier heeft het centrummanagement het initiatief genomen na te denken over de toekomst. En ook het college van B en W is overtuigd van de noodzaak van een compact centrum. Er zijn maar weinig steden

waar zulke uitgesproken bezues worden gemaakt.“ En daar is alle reden toe. Bardoel: „Pappen en nathouden werkt niet meer.“ Het toekomstige centrum in hoofdlijnen: een compacte kern met de eerder genoemde winkelstraten, daaromheen iets minder drukke schil met autoluwe- en looproutes met naast winkels, ook horeca, diensten en ambachten: Brinkstraat zuid, Markt, Molenaarstraat, Nieuwstraat zuid, Wemenstraat. En dan de clusters zonder winkels: wonen in de Mark- en Beekstraat, avondhoreca in de Pastoriestraat, zakelijke activiteiten in de stationsomgeving en in De Brink-wijk.

Verder worden cultuur en 'creatieve broedplaatsen' geconcentreerd in het oostelijk deel bij de Beunstraat, een mix van wonen, winkels en ambachten in de Drienerstraat en dag- en avondhoreca op het Burgemeester Jansenplein. Het staat gemakkelijk op papier, maar de praktijk zal de komende jaren weerbarstiger blijken. Al was het alleen maar omdat er winkels moeten verhuizen 'naar binnen'. Daardoor zal de waarde van een aantal panden verminderen, en daarvoor moet een vervevingsfonds zoalsas bieden. Het college van B en W wil daarom meewerken: „Ze hebben het zelf bedacht“, zegt Bardoel.

Pagina 12

# Hengelo moet werk maken van haar binnenstad

Net als in veel middelgrote steden bevindt de binnenstad van Hengelo zich in zwaar weer. De leegstand is hoog en neemt al jarenlang toe, bezoekersaantallen nemen af en de vastgoedwaarden dalen. Dit vraagt om stevige en structurele ingrepen. Tegelijkertijd, we spreken over eind 2013, moest worden geconstateerd dat de aard en omvang van de problematiek in Hengelo nog onvoldoende inzichtelijk was. En werden voor verschillende locaties nog (uitbreidings)plannen ontwikkeld. Maar misschien wel het belangrijkste, gemeente, ondernemers, vastgoedeigenaren en ontwikkelende partijen en vastgoedeigenaren werkten niet samen. Een gedeeld urgentiegevoel om met de binnenstad aan de slag te gaan ontbrak. Terwijl juist samenwerking de sleutel is naar een gezonde toekomst voor onze binnenstad!

## Pilot Toekomstbestendige Binnenstad Hengelo

Stichting Centrum Management Hengelo (SCH) heeft de handschoen opgepakt en een aanvraag bij de provincie Overijssel ingediend voor de pilot Toekomstbestendige Binnenstad Hengelo om te komen tot een vernieuwende leegstandaanpak.

In 2014 is volop aan deze pilot gewerkt. Een kerngroep bestaande uit SCH, Vereniging commercieel vastgoedeigenaren, woningbouwvereniging Welbions, Rabobank Centraal Twente en Bureau Hengelo heeft deze pilot begeleid. Bijzonder is dat ondernemers en vastgoedeigenaren uit de binnenstad in de pilot het initiatief namen en keuzes hebben gemaakt. Toepassing van het 'Hengelose Monopolyspel' heeft hier zeker aan bijgedragen. De gemeente heeft nadrukkelijk (beleids)ruimte geboden aan de partijen om een eigen visie te ontwikkelen. Daarmee is ook de werkwijze van deze pilot vernieuwend en zijn de ervaringen ook leerzaam voor andere binnensteden.

## Leeswijzer

We starten in hoofdstuk 2 met een toelichting op het doorlopen proces. Wat hebben we gedaan? Wat was hier bijzonder aan? Wat heeft dit allemaal opgeleverd? Vervolgens gaan we in hoofdstuk 3 de diepte in en nemen u mee in relevante trends en ontwikkelingen, de vertreksituatie in Hengelo, de kern van de problematiek en de opgave(n). In laatste hoofdstukken 4 en 5 leest u achtereenvolgens meer over de visie, de uitvoeringsstrategie en de acties, maatregelen en instrumenten die ingezet gaan worden.



## 2. Proces

Ruim een jaar zijn we met elkaar een pad opgegaan richting een toekomstbestendige binnenstad. Dit hoofdstuk doet verslag van de bereikte resultaten.



# Ondernemers en eigenaren trekken met elkaar op in een open proces

Verspreid over het jaar zijn een viertal grote bijeenkomsten georganiseerd voor ondernemers en vastgoedeigenaren uit de binnenstad. In totaal waren bij deze avonden ruim 300 personen aanwezig. De ervaring leert dat een dergelijke hoge opkomst redelijk uniek is te noemen. Dit is bereikt door de bijeenkomsten Toekomstbestendige Binnenstad Hengelo te koppelen aan een aansprekend evenement ('verkiezing klantvriendelijkste winkel en horecabedrijf'), reguliere jaarvergadering(en) en vooral een persoonlijke benadering bij het uitnodigen. Kenmerkend voor alle bijeenkomsten was constructieve sfeer, de betrokkenheid bij de binnenstad en de bereidheid om samen te werken. Ondernemers en eigenaren onderling én met elkaar, maar zeker ook de wens om met de gemeente samen op te trekken.

De eerste bijeenkomsten stonden vooral in het teken van het creëren van een gevoel van urgentie om met de binnenstad aan de slag te gaan. Met feiten, cijfers, toelichting op trends en ontwikkelingen en prikkelende presentaties zijn ondernemers en eigenaren aan het denken gezet. Ook bij de presentaties is getracht zo dicht mogelijk aan te sluiten op de beleavingswereld van aanwezigen. Dit betekent dat ook niet is volstaan met algemene informatie over de situatie en ontwikkelingen van de binnenstad, maar op deelgebied niveau is geïnventariseerd wat er gaande is.

Een ander doel van de pilot was om niet vóór maar mét de ondernemers en eigenaren te komen tot een gedeelde visie en (leegstands)aanpak. We hebben hiertoe gebruikt gemaakt van het 'Hengelse Monopolyspel'. Dit is een werktitel voor het proces om te komen tot inzicht, krachtenveld, gezamenlijke doelen en passende instrumenten. Er zijn verschillende spelronden georganiseerd waarmee ondernemers en eigenaren zijn uitgedaagd om hun visie, aandachtspunten, ideeën en initiatieven voor de binnenstad met elkaar te delen.



# Waar ook de gemeente op is aangehaakt

Gedurende het jaar nam de belangstelling voor de pilot toe, ook van partijen die niet direct belang hebben in de binnenstad van Hengelo. In juni stond de pilot in de schijnwerpers tijdens de Winkeltop van de provincie Overijssel als voorbeeldproject voor het op vernieuwende wijze tegengaan van leegstand. Duidelijk werd dat in vergelijking met de andere voorbeeldprojecten de aanpak in Hengelo zich onderscheidde in concreetheid en scherpste. Nauwelijks werd in de overige projecten gesproken over de noodzaak om vanuit winkelperspectief kansrijke en kansarme deelgebieden te onderscheiden.

Voor Hengelo is dit vanaf de start een belangrijk uitgangspunt geweest, in de overtuiging dat keuzes onvermijdelijk zijn en de aanpak en daarmee het in te zetten instrumentarium zal verschillen. Ook is de pilot gepresenteerd tijdens het jaarcongres van het KennisInstituut Stedelijke Samenleving (KISS). Dit Overijssels kennisinstituut is gericht op praktijkgeoriënteerde uitwisseling van kennis en ervaring tussen publieke en private partijen die zich bezighouden met stedelijke ontwikkeling.

Ook is gedurende de pilot ingezet op het verhogen van het politieke (en ambtelijke) bewustzijn voor de binnenstad en de effecten van het plan Lange Wemen en het nieuwe stadskantoor voor de – ontwikkeling – van de binnenstad.

Aangezien het proces 'bottom-up' is ingestoken is pas in de 2e helft van het jaar, nadat de contouren van een visie en aanpak zichtbaar werden, de gemeente benaderd. Achtereenvolgens is de pilot gepresenteerd aan het college van B&W, de gemeenteraad en aan een onlangs ingericht programmteam Binnenstad. Om een start te maken met de uitvoering van de pilot heeft eind van het jaar een bijeenkomst plaatsgevonden met (grotere) vastgoedeigenaren. Ook hier was de opkomst met circa 25 personen goed.

Buiten de geschetste bijeenkomsten hebben veel individuele gesprekken plaatsgevonden met ondernemers, eigenaren, bewoners, ambtenaren, college- en raadsleden.

**Kortom, de voorliggende visie en het uitvoeringsprogramma zijn door vele ondernemers en eigenaren en in afstemming met diverse andere partijen tot stand gekomen. Het gehele traject is begeleid door een kerngroep waarin SCH, Vereniging commercieel vastgoedeigenaren, woningbouwvereniging Welbions, Rabobank Centraal Twente en Bureau Hengelo participeerden. Met hen zijn alle bijeenkomsten voorbereid, zijn de resultaten gedeeld en de vervolgstappen bepaald.**

# Hengelose Monopoly spel



## Waarom?

Bevorderen van samenwerking tussen ondernemers en eigenaren bij het terugdringen van leegstand en de realisatie van een toekomstbestendige binnenstad. De winnaar is niet een individuele speler, maar zijn alle deelnemers als men erin slaagt om te kiezen voor een visie en strategie die leidt tot:

- Een compacte(re) binnenstad met elkaar versterkende en herkenbare deelmilieus;
- Meer en langer in de binnenstad verblijvende bezoekers;
- Behoud van de leefbaarheid, levendigheid, omzet en vastgoedwaarden;

## Hoe?

interactieve spelronden ondersteund door speelbord en spelkaarten

- Spelronde 1: inzichtelijk maken feitelijke stand van zaken binnenstad, deelgebied, straat en creëren van gevoel van urgentie om met leegstand actief aan de slag te gaan;
- Spelronde 2: keuzes maken en ontwikkelen van een gemeenschappelijke visie;
- Spelronde 3: aanpak bepalen voor binnenstad en per deelgebied en ontwikkelen van een bijbehorende instrumentenbox om leegstand terug te dringen.

## Instrumenten

- Speelbord;
- Spelkaarten voor bepalen van visie en instrumentarium;
- Factsheets deelgebieden inzake leegstand, vastgoedwaarden, brancheontwikkeling etc.
- Barometers over de weerbaarheid en vitaliteit van de deelgebieden.

## Draagvlak voor visie en aanpak



**'Het komt niet vaak voor dat we het in Hengelo ergens over eens zijn, laat staan over een lastig onderwerp als onze binnenstad. Laten we deze kans nu grijpen en met elkaar de volgende stappen zetten. Elke seconde telt...'**

De aandacht voor de binnenstad van Hengelo is afgelopen jaar enorm toegenomen. Regelmatig was de binnenstad en de pilot in het nieuws. Uit de opkomst tijdens de bijeenkomsten en nieuwe initiatieven spreekt een grote betrokkenheid onder ondernemers en vastgoedeigenaren met hun stad. Maar ook vanuit de gemeente is de aandacht voor de binnenstad gegroeid en wordt met een programmatische aanpak onder aansturing van een wethouder binnenstad, de heer Elferink, gewerkt aan en toekomst.

Aanjager achter deze hernieuwde aandacht voor de binnenstad was de nut en noodzaak die ondernemers, eigenaren en gemeente voelen om met hun binnenstad aan de slag te gaan. Actuele feiten, cijfers, trends en ontwikkelingen hebben het inzicht in de problematiek bij alle betrokkenen vergroot. Conclusie was: 'niks doen is geen optie'. Er is een grote honger om aan de slag te gaan, te experimenteren in de eigen straat en buurt, ervaringen met elkaar te delen én inzicht te krijgen wat nu wel en niet werkt in de praktijk.

Ondernemers en eigenaren hebben een gedeelde visie en aanpak - die bestaat uit een pakket aan concrete voorstellen, instrumenten en maatregelen - ontwikkeld voor een toekomstbestendige binnenstad. Dit is bijzonder omdat zeker vandaag de dag ook pijnlijke keuzes moeten worden gemaakt. Concreet, niet overal in de binnenstad zullen over 10 jaar winkels in het straatbeeld aanwezig zijn. Dit betekent overigens niet dat iedere ondernemer of eigenaar uit de binnenstad de mening deelt van hun collega's. Dat is geleid op de verscheidenheid aan belangen een utopie. Maar er is een kopgroep van maar liefst 80 ondernemers/eigenaren die heeft aangegeven zich te willen inzetten. En er zijn al concrete initiatieven vanuit de verschillende deelgebieden die straten aantrekkelijker maken en aansluiten op de ontwikkelde visie.





### 3. Analyse

De leegstand in de binnenstad maakt duidelijk dat ons centrum niet goed functioneert. Wat zijn de kwaliteiten van de binnenstad, wat zijn relevante trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op dit functioneren en wat is de kern van de problematiek en de kernopgave voor de Hengelose binnenstad? Deze vragen komen aan bod in dit hoofdstuk .

# Het winkellandschap verandert snel en structureel



'Eventuele sluiting V&D in Hengelo zou rampzalig zijn'

Gepubliceerd op: 02/02/2015



Het mogelijke faillissement van Vroom & Dreesman of eerder al de sluiting van V&D filialen, zou 'rampzalig zijn voor de bezoekersaantallen aan de Hengelose binnenstad'. Dat is de mening van het Radio Hengelo discussiepanel dat zich daar zondagmiddag in het radioprogramma Kwartetten over uitsprak. Hengelo zou met het eventueel verdwijnen van de V&D vestiging een belangrijke aanwinger van binnenstadbezoekers kwijtraken. 'En dat kan het stadscentrum in deze voor winkeliers toch al moeilijke tijden, niet gebruiken'.

V&D probeert met ingrijpende maatregelen de toekomst van het bedrijf veilig te stellen, maar ondervindt daarbij grote weerstand.

Zo is een 'huuroffer' dat de eigenaren van de panden van V&D moeten brengen, in verkeerde aarde gevallen. Het concern wil dat zijn verhuurders instemmen met een huurvrije periode van vier maanden. Vrijdag werd bekend dat vastgoedeigenaar IEF Capital de V&D-panden in Amsterdam, Utrecht, Den Haag en Maastricht wil laten ontruimen, als de keten de huur niet betaalt. Ook andere verhuurders dreigen met juridische stappen. Wat de status bij het Hengelose filiaal is, is op dit moment niet bekend.

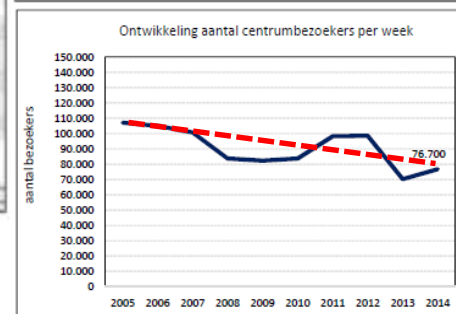
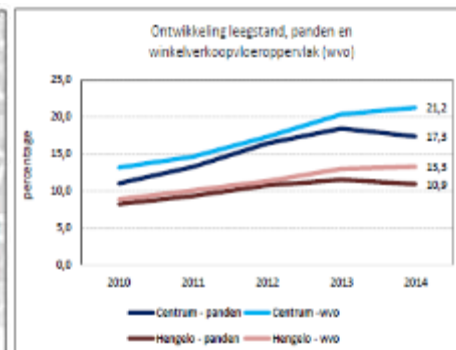
- **Detailhandel en/of dienstverlening en/of horeca worden steeds vaker in één ruimte gecombineerd.** Niet alleen de functies, maar ook de assortimenten 'vervagen'. Steeds meer winkels verkopen 'branchevreemde' producten en/of wisselen continue (een deel) van het assortiment.
- **Verschillende ondernemers vormen samen nieuwe concepten.** Door een deel van een winkel/etalage te huren bijvoorbeeld. Of door zich shop-in-shop bij gevestigde ondernemers te presenteren. Uit onderzoek blijkt dat ook webondernemers hier interesse in hebben.
- **Schaalvergroting en superspecialisatie** zijn twee strategieën om de consumenten keuze te bieden in de vorm van breed of diep aanbod.
- **Filialisering en afname** van het aantal zelfstandige ondernemers. Steeds meer bedrijven werken samen in de inkoop, marketing en/of bedrijfsvoering. De zelfstandige ondernemer verliest daarbij steeds meer terrein aan (inter)nationaal opererende ketens en winkelformules. Het gebrek aan bedrijfsopvolgers versterkt deze ontwikkeling.
- **Focus op prijs en snelheid.** Steeds meer bedrijven spelen in op de behoefte aan scherp geprijsde mode. Dit verklaart de opkomst van de zogenaamde 'fast fashion' waarbij ketens als ZARA (Inditex), H&M en Primark bekende exponenten zijn. Hierdoor neemt de druk op het middensegment verder toe.
- **Huurprijzen ter discussie.** De detailhandel moet meebewegen met de grillen van de consument. Inmiddels is duidelijk dat ook eigenaren niet achter kunnen blijven. Steeds vaker staan huurprijzen ter discussie en wordt de samenwerking tussen ondernemer en verhuurder via ingroei-en/of omzethuur meer flexibel vorm gegeven.

# Vertreksituatie Hengelo: zorgwekkend

## De situatie is al enkele jaren zorgwekkend

De huidige situatie in de binnenstad van Hengelo is niet rooskleurig. De leegstand is aanzienlijk. Ruim 20% van het verkoopvloeroppervlak en zo'n 11% van het aantal panden zijn in afwachting van nieuwe gebruikers. De leegstand is sinds 2010 toegenomen en is in de periode 2013 – 2014 iets afgevlakt. Zie ook het figuur hiernaast.

De consument verandert zijn gedrag, snel en structureel. Hij oriënteert zich en koopt via internet. En is daardoor goed geïnformeerd en kritisch. Sowieso staan de bestedingen onder druk vanwege de crisis en omdat de prijsbewuste consument zijn geld anders besteedt (denk aan het aflossen van hypotheekschulden). De prijsdruk die ontstaat, zet de winstmarges onder druk. De consument is bovendien minder trouw aan merken, winkels en winkelgebieden. In Hengelo uit zich dit in afnemende bezoekersaantallen aan het centrum. De nevenstaande figuur geeft de resultaten van passantentellingen in de afgelopen jaren (blauwe lijn) en de trend in de ontwikkeling van de bezoekersaantallen (rode gestippelde lijn).

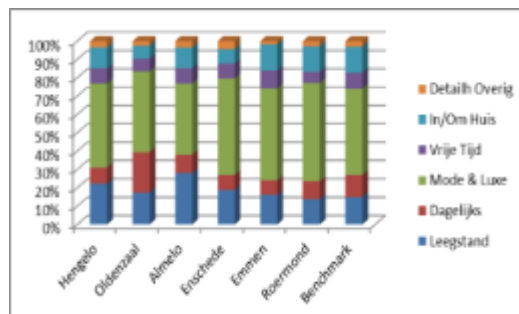
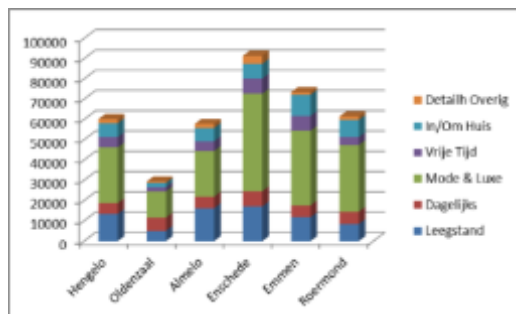


# Positionering centrum Hengelo

## Inwoner Hengelo belangrijkste doelgroep

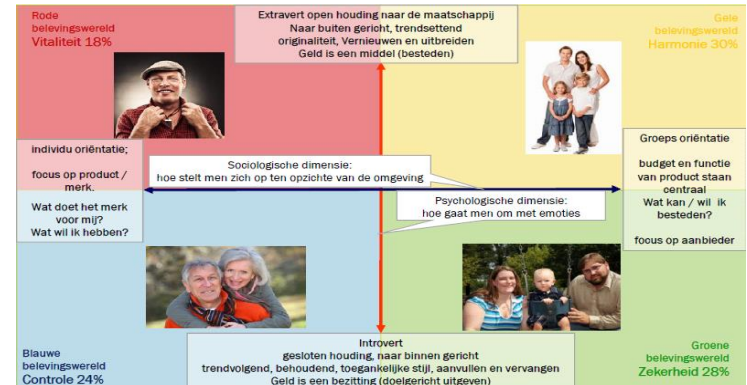
De belangrijkste klant van het centrum is de inwoner van Hengelo. Driekwart van de bezoekers komt uit Hengelo. Dit betekent dat ook een belangrijk deel van de omzet afkomstig is vanuit Hengelo. Deze doelgroep moeten we koesteren. Zeker als we weten dat het inwonertal in de periode tot 2040 beperkt zal groeien tot circa 81.700 inwoners (in 2014 bedroeg het inwonertal zo'n 81.000), waarvan zo'n 27% ouder dan 65 jaar zal zijn. Overigens doen de categorieën 'jong' en 'oud' onvoldoende recht aan de diversiteit in wensen en verwachtingen van de consument. Steeds meer moet worden erkend, en rekening gehouden, met verschillende leefstijlen. Willen we dus de consument effectief aanspreken, dan moeten we allereerst constateren dat 'de' consument niet bestaat.

Een beperkt deel van de omzet komt van buiten Hengelo. Een blik op de regionale concurrentiepositie laat zien waarom. Kijken we naar het winkelverkoopvloeroppervlak en de diversiteit van het palet aan winkels, dan kan de consument die in de regio woont vaak prima terecht in de eigen plaats. En op het moment dat deze een dagje wil gaan 'shoppen', dan is Enschede op steenworpafstand een geduchte concurrent. Concurrenten die overigens ook niet stil zitten ook lonken naar de gunst van de consument.



# Positionering centrum Hengelo

Het kernwinkelgebied spreekt vooral de gele leefstijl aan. Zij zijn eigentijds, sportief en prijsbewust. De blauwe leefstijl wordt ook bediend door bijvoorbeeld de modewinkels in het hogere prijssegment die zich voor een deel in het cultuurcluster bevinden. Deze doelgroep is merkbewust en houdt van luxe, service, stijl en klasse. De rode leefstijl laat zich karakteriseren met trefwoorden als trendsettend, apart, vintage, cultuur, anders en eigenzinnig. Delen van de Wemenstraat en Drienerstraat zullen deze doelgroep aanspreken. Gemak, comfort, overzichtelijk, vertrouwd, no nonsense en prijsbewust zijn aspecten die de groene leefstijl aanspreken. De kennis van de interesses en motivaties van deze leefstijlen kan gebruikt worden in de uitwerking van de gebiedsprofielen en worden vertaald in een bijpassende branchering en zelfs de inrichting en het gebruik van de openbare ruimte (denk ook aan uitstallingen).



# De binnenstad is onsamenhangend

Wanneer we inzoomen op de binnenstad van Hengelo, dan kunnen we een aantal deelgebieden onderscheiden. De nevenstaande kaart laat de deelgebieden zien en een barometer die aangeeft hoe het gebied scoort op aspecten als (de ontwikkeling van) de bezoekersstromen, vastgoedwaarde, huurprijzen, leegstand, branchering, bereikbaarheid en vestigingsplaatskwaliteiten. Het beeld is duidelijk; geen van de gebieden scoort overtuigend. Zorgwekkend is het gegeven dat de verschillende deelgebieden elkaar niet aanvullen, niet herkenbaar zijn noch goed met elkaar zijn verbonden.



## De consument vraagt om echte keuzen



De tijd van pappen en nathouden, hopen dat het tij zal keren is voorbij. Om de consument te binden en nieuwe consumenten te verleiden naar Hengelo te komen zijn echte (pijnlijke) keuzen onontkoombaar! En in de concurrentieslag met internet moet de binnenstad haar klanten aanspreken met service en gemak. Dit vraagt allereerst om een heldere positionering & profilering. In de regio; hoe onderscheiden we ons van Enschede en Almelo? Binnen Hengelo; hoe onderscheidt de binnenstad zich van de wijkcentra?

Stadscentra van de toekomst zijn overigens niet alleen winkelcentra. De binnenstad van Hengelo zal een andere rol in de stad gaan spelen als etalage, podium en laboratorium. Als etalage toont zij de (vaak onbekende) activiteiten die verspreid in de stad plaatsvinden. Het centrum kan ook een podium zijn voor bijvoorbeeld culturele activiteiten. Op het moment dat nieuwe ondernemers de kans krijgen om met het publiek nieuwe diensten en producten te ontwikkelen en te testen, vervult het centrum een functie als laboratorium. Zo'n centrum maakt de stad economisch, sociaal en cultureel sterker. En maakt het mogelijk om belevenis met betekenis te bieden.

Zo'n benadering creëert ook aanknopingspunten om 'kleur' te geven aan de verschillende deelgebieden. Denk bijvoorbeeld aan de wijze waarop attractieparken zijn opgebouwd aan verschillende elkaar aanvullende 'werelden'. Met voor verschillende doelgroepen of leefstijlen wat wils. Met naast winkels nadrukkelijk ook ruimte voor horeca, cultuur en wonen.

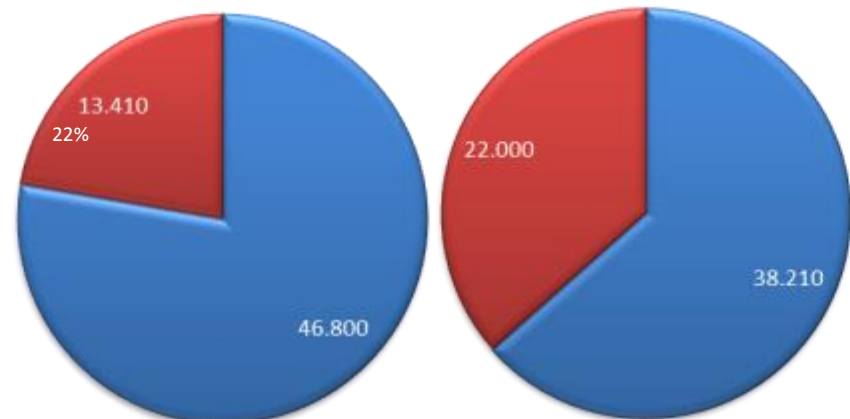


## 4. Visie

In dit hoofdstuk werken we de visie op de gewenste ruimtelijk economische structuur uit. Dit is 'de stip op de horizon' waar ondernemers, eigenaren met de gemeente samen naar toe willen werken. Niets doen is immers geen optie. De visie geeft richting aan de samenwerking en is vertaald in concrete acties en maatregelen om het tij te keren. Tegelijkertijd is de visie niet in beton gegoten. De visie wordt op onderdelen samen met partijen in het veld verder uitgewerkt en uitgediept. Omdat Hengelo zich simpelweg niet kan permitteren tijd te verliezen zijn eigenaren, ondernemers en de gemeente vooruitlopend op de vaststelling van dit document al gestart.

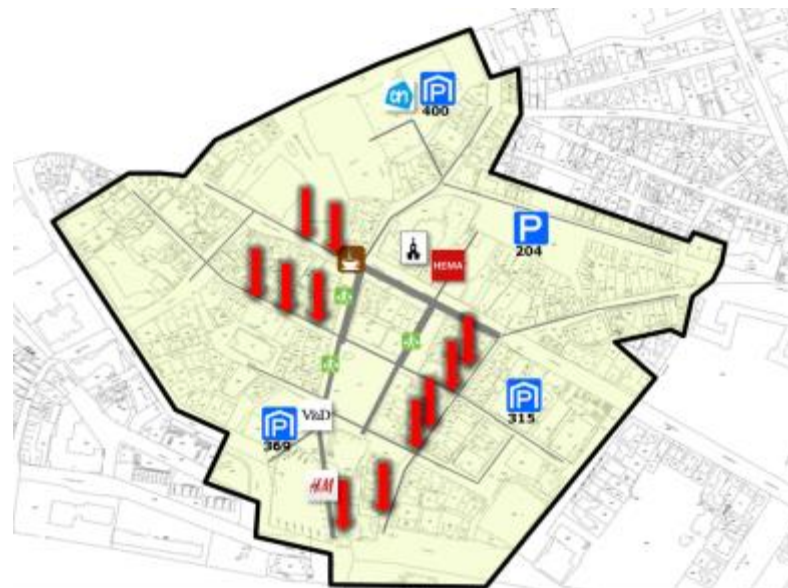
# Optie: Niks doen?

Uiteraard kunnen we ervoor kiezen om in Hengelo door te gaan op de huidige voet, hopen dat het tij gaat keren en het perspectief voor detailhandel in de binnenstad verandert. Zoals in voorgaand hoofdstuk is beschreven is de leegstandsproblematiek in Hengelo echter te omvangrijk en bovendien structureel van aard. Uit een berekening blijkt bovendien dat er momenteel feitelijk sprake is van een aanzienlijke verborgen leegstand. Ondernemers waar het water aan de lippen staat. Zonder een aanpak van binnenstad zal de (concurrentie)positie verder verslechteren, de leegstand snel toenemen en de leefbaarheid in delen van de binnenstad in het geding komen. Straten die het nu al moeilijk hebben, zoals Marktstraat, Beekstraat, Nieuwstraat, worden het eerste slachtoffer. Daar zullen steeds meer gaten ontstaan in het winkelaanbod, die in het beste geval worden opgevuld met tijdelijke en/of 'vage' functies.



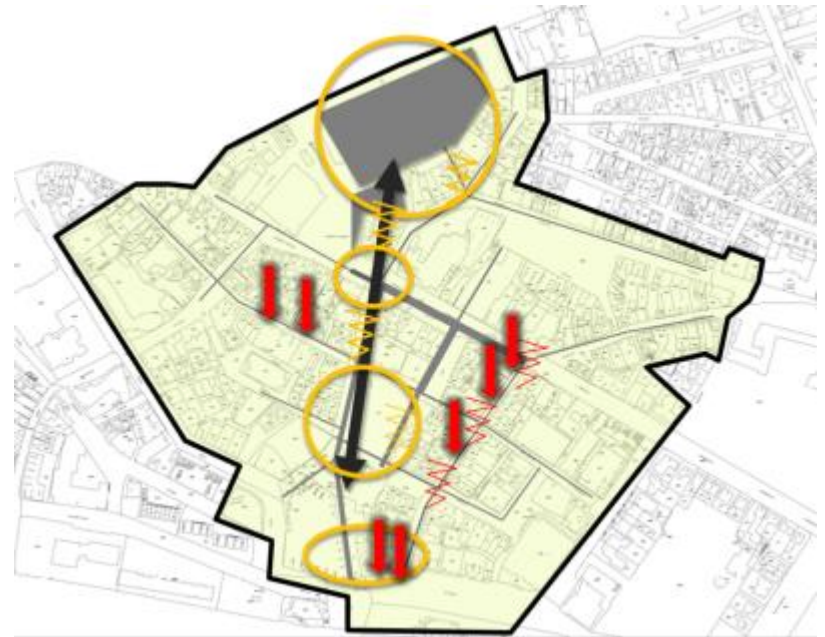
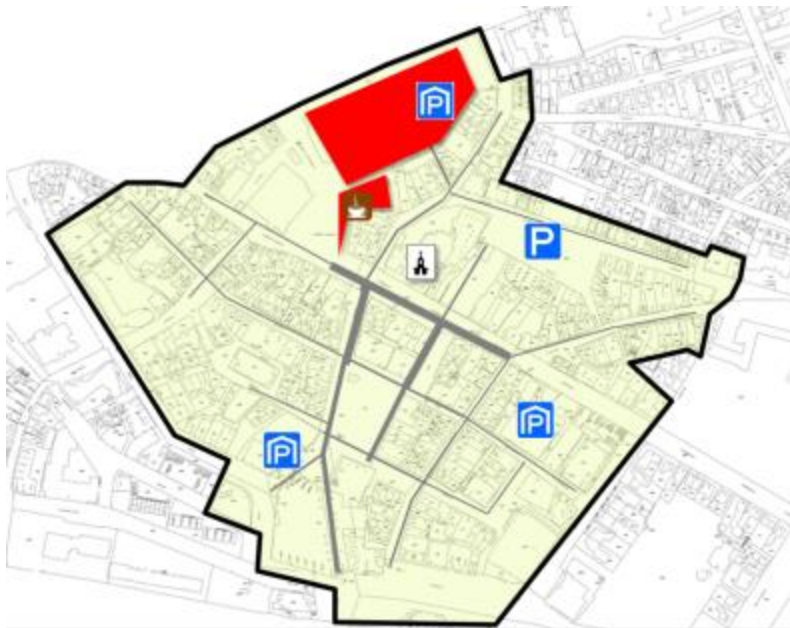
Huidige situatie

Situatie incl.  
verborgen leegstand



# Optie: Doorgaan Lange Wemen in huidige opzet

De consument vraagt om compacte binnensteden, met logische looproutes en voldoende belevingswaarde. Dat is in Hengelo nu niet het geval. Sterker nog, voor de consument die onbekend is in Hengelo, is het niet eenvoudig om te weg te vinden. Indien het plan de Lange Wemen in haar huidige opzet doorgaat - met voor het (kern)winkelgebied concurrerend winkelaanbod - wordt de binnenstad nog langgerechter. Er zal een 'eilandenstructuur' ontstaan met goedlopende clusters van winkels en horeca, onderbroken door stukken waar geen of voor de consument niet aantrekkelijke publieksfuncties zijn gesitueerd.



# Consument centraal, winkelgebied compacter

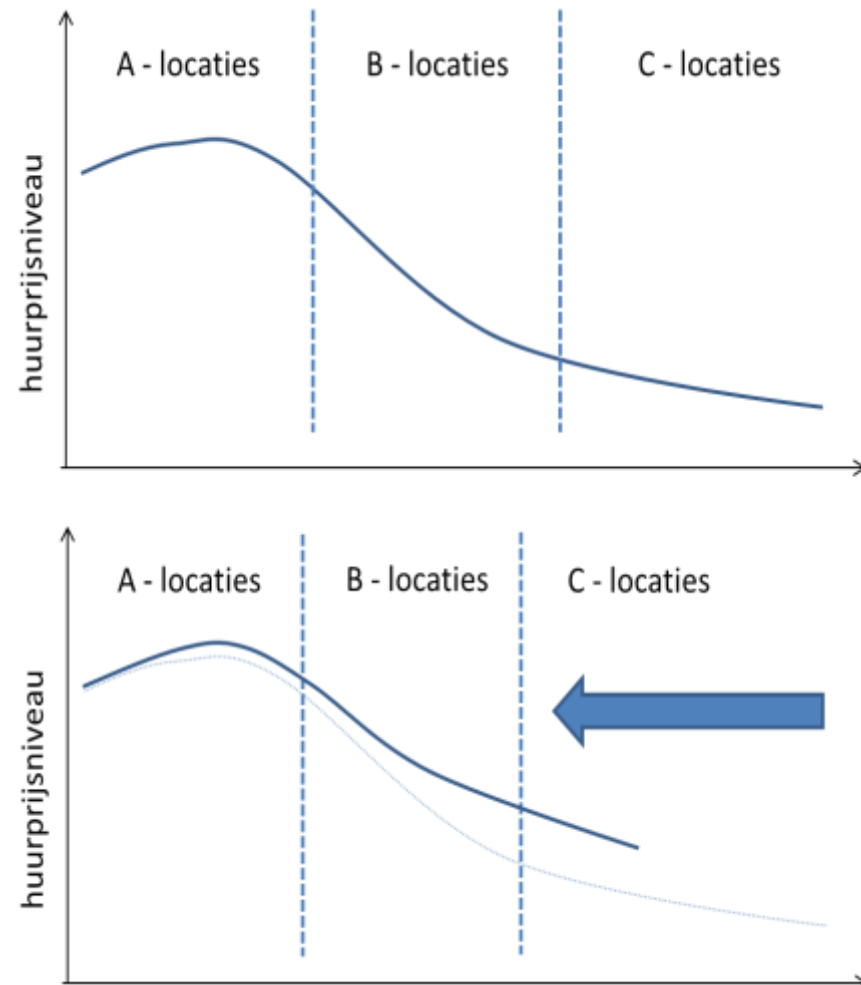
### Versterk het economisch functioneren

Alle acties moeten er toe leiden dat consumenten Hengelo meer gaan bezoeken en meer gaan uitgeven. Anders gezegd; de consument staat centraal. Op dit moment weet te binnenstad die consument onvoldoende te verleiden. De huidige opzet van de binnenstad volstaat niet meer, en moet aangepast worden aan de (toekomstige) wensen en verwachtingen van de consument. Deze transformatie vraagt soms pijnlijke ingrepen. Maar op de lange termijn draagt dit bij aan een beter economisch functioneren. Waardoor ook ondernemers en eigenaren kunnen en zullen investeren.

### Maak het winkelgebied compacter

Het winkelgebied is nu simpelweg te omvangrijk. De consument vindt zijn weg niet. En te veel ondernemers strijden om de gunst van dezelfde klant. Het winkelgebied moet compacter worden gemaakt. Goed voor de klant, goed voor de ondernemer en eigenaar. Op dit moment zijn de huurprijzen op de slechte B- en C-locaties laag om te kunnen concurreren met de betere locaties. Op het moment dat deze meters uit de markt worden genomen, verbeterd het functioneren van de overblijvende winkelmeters. En zal de investeringsbereidheid op deze locaties toenemen. De figuur hiernaast maakt dat inzichtelijk.

Overigens zijn de huurprijsniveaus en het economisch perspectief op sommige locaties dusdanig dat invulling met andere functies dan winkels met een ander risicoprofiel serieus overwogen moet worden.



# Hengelo moet kleur bekennen

### Beken kleur door ruimte voor 'nieuwe' functies

De binnenstad van Hengelo moet dus kleur bekennen. Dit betekent dat die gebieden waar onvoldoende economisch perspectief is voor winkels een ander perspectief moet worden geboden. Waarbij ook recht wordt gedaan aan het feit dat een binnenstad meer is dan een verzameling van winkels en horeca. De binnenstad van de toekomst onderscheidt zich juist door een mix van functies. En laat de consument ook zien dat er verschillende deelgebieden zijn. Bijvoorbeeld door gekleurde bestrating, het aanlichten van gevels of bijzondere verlichting.

### Versterk vestigingsplaatsfactoren

De binnenstad van Hengelo heeft ook kwaliteiten die versterkt kunnen worden. Laten we de brede opzet van de openbare ruimte benutten om weer ruimte te geven aan de auto op die plaatsen waar dat (verkeerstechnisch) kan. Of denk aan groen en waterelementen. Deze verbetering van de vestigingsplaatsfactoren biedt ook ondernemers nieuw perspectief. Maar denk ook aan het verplaatsen van bedrijven die nu aan de rand van het centrum zijn gevestigd die op een andere plek meer tot hun recht zouden komen.

### Verbind de delen van de binnenstad

Voorkomen moet worden dat de clusters en deelgebieden als een soort eilanden gaan functioneren. Duidelijke ruimtelijke en functionele verbindingen zijn nodig. Dit kan in de vorm van stedenbouwkundige ingrepen. Maar ook met lichtroutes, geluid kan de bezoeker begeleidt worden tijdens zijn rondgang door het centrum. Essentieel is dat parkeergarage P1 zijn functie als bronpunt beter gaat invullen. Meer bezoekers moeten deze garage als vertrekpunt gaan gebruiken voor het bezoek aan de binnenstad. Dit is essentieel voor de doorbloeding van het oostelijke deel van de binnenstad.

### Werk gebiedsgericht

De gewenste verbeteringen vragen inzet van ondernemers, eigenaren, gemeente en centrummanagement. We kiezen daarbij een passend schaalniveau om maximaal commitment van deze partijen te kunnen organiseren.

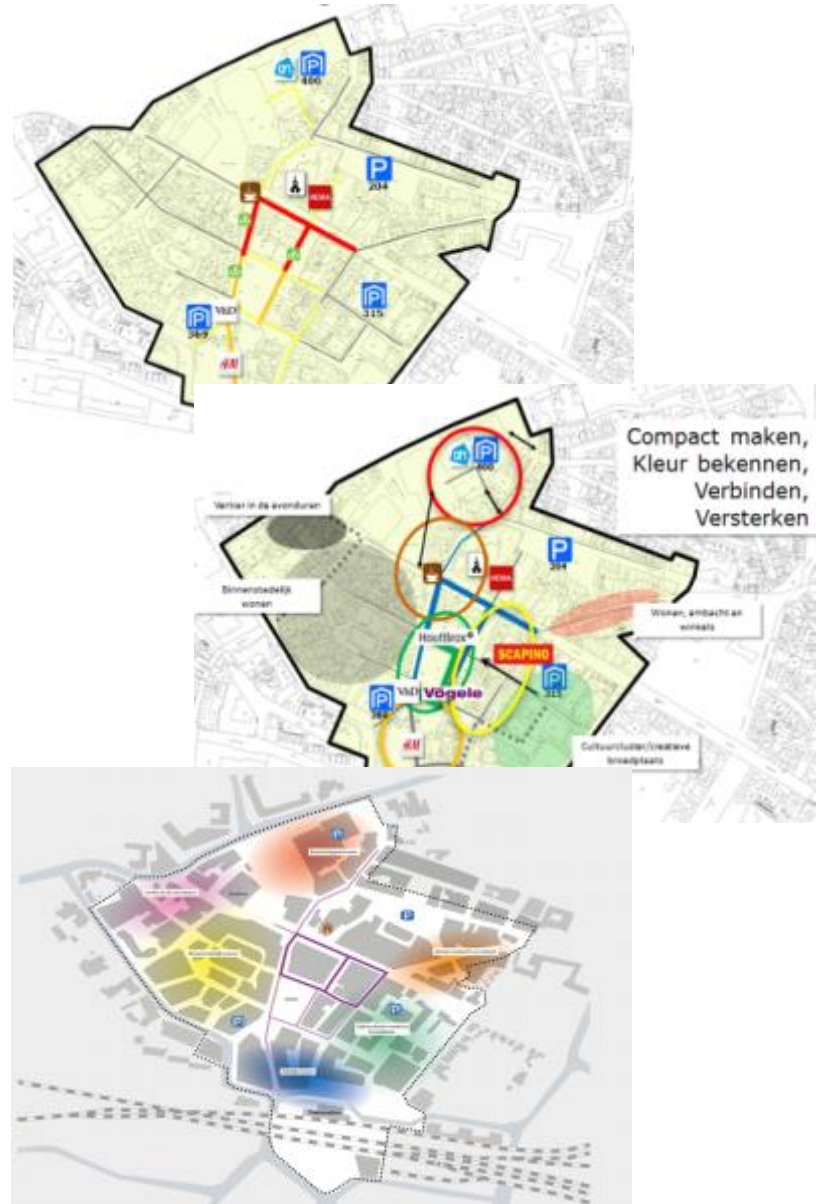
# Consument leidend

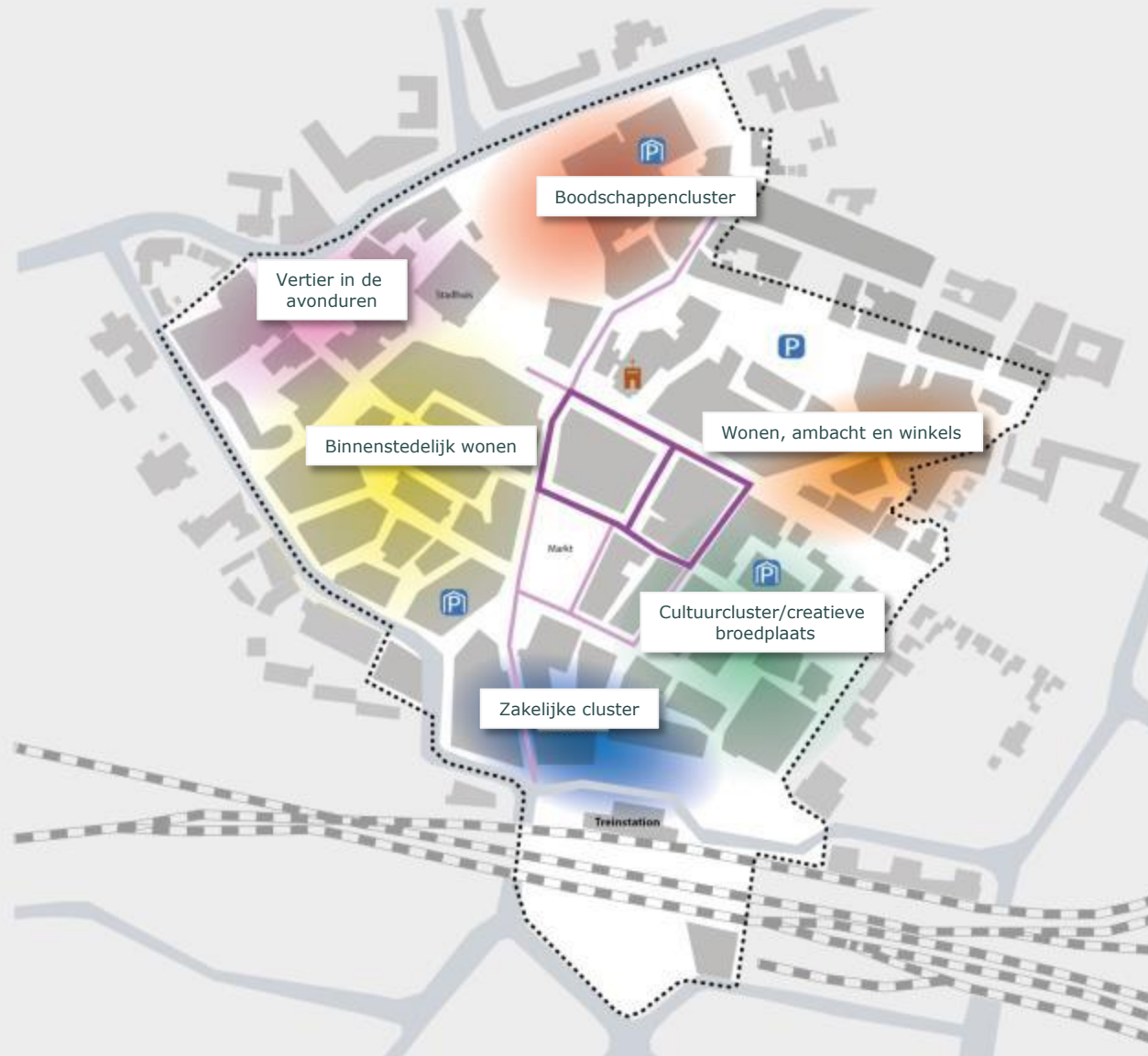
### De consument is leidend

De ontwikkeling van de visie is een proces geweest waarbij denkrichtingen gaandeweg in het gesprek met alle betrokkenen zijn aangescherpt en aangevuld. Het gedrag van de consument stond centraal. De nevenstaande kaart laat de huidige passantenstromen en -intensiteiten zien. De meeste bezoekers komen in het gebied Enschedesestraat, Telgen en Brinkstraat. Straten waar gemiddeld minder bezoekers lopen, zijn bijvoorbeeld de Marktstraat en de Beekstraat.

### Het geheel is meer dan de optelsom der delen

Vanuit deze basis een beeld van beeld waarin de deelgebieden aanvankelijk werden aangegeven als cirkels. Vanuit de overtuiging dat de deelgebieden complementair moeten zijn, en dus in elkaar moeten overlopen, zijn in de uiteindelijke visie verschillende 'sfeergebieden' verbeeld met als drager (of kapstok) de winkelstructuur. Het hart van het winkelgebied bestaat uit (delen van) de Enschedesestraat, Brinkstraat, Markt, Telgen en Nieuwstraat (het 'achtje'). Hierna worden de verschillende deelgebieden nader beschreven.





# Kansrijke clusters en deelgebieden

### Mengmilieus die kleur geven aan de binnenstad

Een aantal gebieden in de binnenstad bevindt zich in transitie, dat laat de huidige leegstand zien. We stellen voor de gebieden actief te transformeren naar mengmilieus met de volgende karakters.

#### Marktstraat – Beekstraat

Hier liggen kansen om het gebied te transformeren naar een binnenstedelijk woongebied. Dit soort gebieden zijn vooral bij jongeren en starters op de woningmarkt in trek. Eigenaren hebben hiervoor al een aantal eerste beelden ontwikkeld. Doorbraken in de ruimtelijke structuur van de Marktstraat – Beekstraat en het toevoegen van groen zijn nodig om het beoogde woonmilieu te (kunnen) realiseren.

#### Omgeving van het station en de zuidelijke zijde van De Brink.

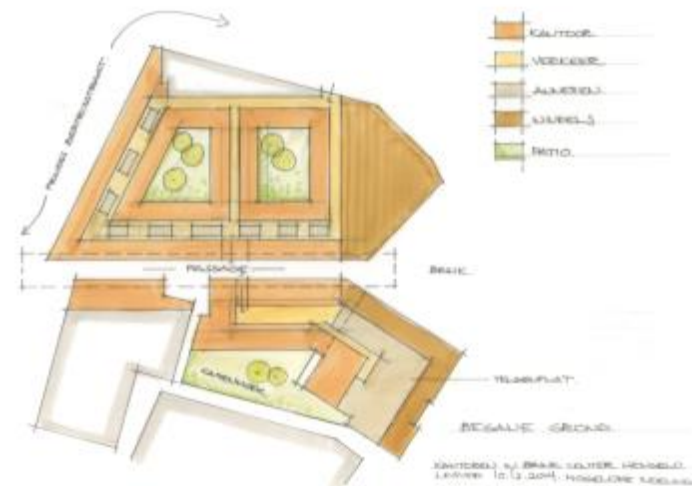
Dit gebied kan zich ontwikkelen als een zakelijk district. De huisvesting van ambtenaren in dit gebied past, en versterkt, dit profiel.

#### De Drienerstraat

Kan zich onderscheiden door een mix van wonen, ambacht en winkels.

#### Lange Wemen

Tijdelijk kan een groot deel van dit plangebied worden ingericht als stadspark met extra parkeerplaatsen voor de binnenstad/Thiemsbrug. Op termijn is het wenselijk een economische functie toe te voegen die (meer) past bij het gebied, nieuwe mogelijkheden creëert voor de binnenstad en waar marktruimte voor is. Vanuit dit perspectief zijn stedelijke leisurefuncties en interessante optie om nader te verkennen.



# Kansrijke clusters en deelgebieden

### Cultuur als dragende functie

Cultuur kan een dragende functie worden in het oostelijke deel van de binnenstad nabij de (trekkers) bibliotheek en het theater. De detailhandel en horeca kunnen aansluiten bij dit profiel. Denk aan lounge horeca, winkels die langer open zijn, etc. Maar ook nieuwe functies als een kunsttuin en een museum kunnen het profiel van dit deelgebied versterken.

### De Pastoriestraat en de directe omgeving heeft alles in zich om te worden ontwikkeld tot een toekomstbestendig cluster van avondhoreca

De samenhang in het gebied en de relatie met de omliggende centrumstraten moet daarvoor wel worden versterkt. Het versterken van de historische identiteit wordt belangrijk gevonden. Aan de Pastoriestraat en in de directe omgeving is het nodige cultuur historisch erfgoed aanwezig. Eigenaren en ondernemers willen panden aanlichten en gevels in hun oude straat terugbrengen om het verleden meer zichtbaar en beleefbaar te maken. De kwaliteitsslag zou gecombineerd moeten worden met het opknappen van de openbare ruimte en het creëren van pleinruimte. Dit ondersteunt het streven van de ondernemers om een bredere groep consumenten te trekken die niet alleen komen voor een drankje, maar ook voor een hapje. Zij willen een passende programmering van activiteiten opzetten (samen met kunstenaars en creatieven) om deze doelgroep actief naar het gebied te trekken.



# Kansrijke clusters en deelgebieden

### Gebieden waar winkels en horeca het straatbeeld domineren

Door deze keuze verschuift de focus wat betreft winkels en/of horeca naar de volgende gebieden:

#### Thiemsbrug als boodschappencluster

Modernisering van het bestaande aanbod is daarvoor een voorwaarde. Dit betekent overigens niet dat hier per saldo meer winkelmeters voor nodig zijn. Ga uit van de bestaande aanbieders. En probeer winkels die niet passen binnen dit profiel te verleiden om zich elders in het gebied te vestigen.

#### Het cluster nabij het Burgemeester

**Janssenplein** kenmerkt zich door de verschillende (dag)horecazaken. Dit cluster kan versterkt worden door in te zetten op een aantrekkelijk horecaplein aan het kruispunt Enschedesestraat, Brinkstraat, Wemenstraat en Burgemeester Janssenplein.

#### In de Brinkstraat zuid, Markt, Molenstraat,

**Nieuwstraat Zuid, Wemenstraat** treft de bezoeker een mix van winkels, horeca, diensten en ambacht. De straten zijn ingericht als voetgangersgebied of de auto is te gast.

#### In de hoofdwinkelstraten Brinkstraat Noord,

**Telgen, Enschedesestraat en de Nieuwstraat Noord** wordt het straatbeeld gedomineerd door winkels en daghoreca.



## 5. Uitvoeringsprogramma

Veel visies komen niet tot uitvoering. Daarom is in de pilot veel tijd besteed aan het creëren van draagvlak voor een gezamenlijke visie op de Toekomstbestendige Binnenstad. Dat is gelukt, maar daarmee zijn we er nog lang niet. Wat kunnen ondernemers, eigenaren en gemeente komende periode van elkaar verwachten, op welke wijze wordt samengewerkt en welke instrumenten worden ingezet? U leest hierover meer in dit afsluitende hoofdstuk.



# Noodzaak van een doordachte uitvoeringsstrategie

De opgaven in Hengelo zijn omvangrijk en complex. Toch kan worden geleerd van ervaringen elders, zowel nationaal en internationaal. Er zijn talloze initiatieven gestart in dorpen en steden om leegstand te bestrijden. Vaak wordt de strategie gevolgd van 'laat duizend bloemen bloeien'. Maar is dit wel effectief? Welke instrumenten passen in de huidige tijd, waarin de overheid vooral een faciliterende rol heeft? Is bijvoorbeeld toepassing van de leegstandsverordening wel wenselijk in een gebied waar het grootste probleem het ontbreken van voldoende huurders is? En wat zijn de (on)bedoelde bijeffecten van instrumenten? En welke instrumenten versterken elkaar en welke niet? Zomaar enkele vragen die ook bij de opgave van Hengelo van belang zijn.

Uiteraard gaan we per deelgebied en indien nodig per straat *maatwerk* bieden. De in de pilot toegepaste 'bottom up' benadering heeft de gewenste input opgeleverd. Maar minstens zo belangrijk is een *samenhangende aanpak*. Een aanpak waar private investeringen, mits deze passen in de visie Toekomstbestendige Binnenstad Hengelo, en publieke investeringen elkaar versterken. En uiteraard is het zaak om niet alleen maar in te zetten op veranderingen die veel tijd vragen. Het herinrichten van een straat gaat niet zomaar. De aanpak zal bestaan uit een goede *mix van korte en (middel)lange maatregelen*.

**'Ruimte voor ondernemerschap én vernieuwing'** dat is de rode draad om te komen tot een toekomstbestendige binnenstad. Alle in te zetten instrumenten worden aan dit uitgangspunt getoetst. Concreet betekent dit o.a. meer flexibiliteit in bestemmingsplannen waardoor nieuwe functies een kans krijgen en meer mogelijkheden ontstaan voor mengformules (detailhandel, horeca, dienstverlening), meer ruimte voor terrassen, minder regeldruk. Maar tegelijkertijd wordt van ondernemers en eigenaren een actieve(re) opstelling gevraagd. Zij zullen met nieuwe initiatieven en een visie op hun straat deze (beleids)ruimte moeten 'afdwingen'. Dit betekent dat de samenwerking tussen ondernemers, eigenaren, gemeente en andere belanghebbenden anders wordt. Nieuwe financieringsvormen zullen gaan ontstaan, bijvoorbeeld het instellen van Vereveningsfonds Hengelo.

Helderheid vooraf over elkaars rollen past ook bij onze uitvoeringstrategie. Een ieder weet wat men van elkaar kan verwachten en waarop men aanspreekbaar is. Pas dan zal een goede basis ontstaan van de door alle partijen gewenste samenwerking! Dit moet vervolgens vorm krijgen in een gezamenlijke *uitvoeringsorganisatie*. Dan zijn de voorwaarden gecreëerd voor een succesvolle aanpak van de Hengelose binnenstad.

# Ondernemers en eigenaren moeten (vooral) investeren...



Door de visie wordt het voor marktpartijen duidelijker waar en op welke wijze men het beste kan investeren. Dit betekent dat in het kernwinkelgebied van Hengelo volop ruimte is om te investeren in de noodzakelijke vernieuwing van het winkelaanbod. Als de gemeente voorgaande stap heeft gezet en voorliggende visie heeft overgenomen, dan zijn toch echt de marktpartijen aan zet. En dan is het noodzakelijk om op straat- of deelgebiedniveau samen (te blijven) werken. Dus gezamenlijk nadenken over de gewenste ontwikkeling van je straat/gebied, dit uitwerken in gebiedsprofielen - deze geven richting en inhoud aan acquisitie, promotie & marketing, inrichting gebied etc. - en vervolgens om een slimme manier nieuw ondernemerschap aan je straat/pand binden. Er zijn diverse voorbeelden in het land waar dit werkt, maar we hoeven geen eens zover te shoppen, ook de Drienerstraat is een goed praktijkvoorbeeld.

Er wordt een kopgroep geformeerd van ondernemers en onroerend goed eigenaren die zich gaan inzetten voor de binnenstad, hun straat en deelgebieden. Hiervoor hebben zich reeds 35 personen aangemeld. Deze Kopgroep zal komende tijd een cruciale rol spelen om ervoor te zorgen dat ook andere ondernemers en eigenaren initiatieven gaan ontplooiën.

# ...maar de rol van de overheid blijft cruciaal....

Overheden zijn op zoek naar hun nieuwe rol. Uiteraard beseffen alle betrokkenen dat er geen potten met geld beschikbaar zijn. Maar te snel wordt nu het initiatief aan de markt overgelaten en dat leidt vaak tot stilstand en een groeiende afstand tussen publieke en private partijen. En dat terwijl we al eerder constateerden dat 'men' elkaar nodig heeft.

De gemeente heeft een regisseurs- en een faciliterende rol. Een kritische succesfactor van de Toekomstbestendige Binnenstad Hengelo is het bestuurlijk bekrachtigen van de in deze rapportage opgenomen visie. Dit betekent de keuze voor een compacte opzet van de binnenstad, waaronder het niet doorgaan van het plan de Lange Wemen in haar huidige opzet, inclusief de nieuwbouw van het stadskantoor. Overigens zijn we niet tegen vernieuwing van Thiemsbrug, integendeel, dit is broodnodig, maar vooral om het dagelijkse boodschappencluster aldaar te versterken.

Vervolgens zal de gemeente vanuit haar faciliterende rol het planologische kader zodanig moeten herijken dat de beoogde transformatie van delen van de binnenstad niet alleen mogelijk wordt, maar bij voorkeur ook wordt gestimuleerd. Dit geldt tevens voor investeringen in het openbaar gebied. Dit betekent ook dat van de gemeente wordt gevraagd om anders om te gaan met hun reguliere onderhoudsbudgetten, bijvoorbeeld door dit soort investeringen afhankelijk te laten zijn van particuliere initiatieven in een straat of deelgebied. Idealiter is de rol van de gemeente afhankelijk van de potentie van een gebied en kwaliteit van de partijen. Dit vergroot de kans dat marktpartijen worden verleid om te gaan investeren.



### Uitnodigingsplanologie

Lang niet altijd past een initiatief van een ondernemer, vastgoedeigenaar of burger in een bestemmingsplan. Uitnodigingsplanologie is een andere manier waarop de overheid - in dit geval de gemeente - plannen toetst en meedenkt met initiatiefnemers. Niet langer de focus op het toelaten van functies en het verbieden van activiteiten. Daarmee krijg je geen veranderingen op gang. Dit vereist van de gemeente een (omgevings)visie op de binnenstad die geen blauwdruk is, die uitdaagt en uitnodigt tot initiatief en ondernemerschap. En een inspirerende, structurele communicatie met ondernemers, vastgoedeigenaren en burgers over de ontwikkelingsmogelijkheden van de binnenstad. Maar ook een snelle reactie op initiatieven en een klantgerichte instelling van ambtelijk apparaat en bestuur. Kortom een actieve uitnodiging van de gemeente aan ondernemers, vastgoedeigenaren en burgers om een bijdrage te leveren aan de ontwikkeling van de binnenstad. Uitnodigingsplanologie is vooral kansrijk in deelgebieden of perioden (crisis) waarin initiatieven niet voor het oprapen liggen.

## ...en SCH als onmisbare Haarlemmerolie.

De beoogde samenwerking tussen ondernemers, eigenaren, gemeente en andere belanghebbenden is een groeimodel. SCH heeft het initiatief genomen voor de pilot Toekomstbestendige Binnenstad Hengelo en bevordert daarmee dat partijen anders met hun binnenstad en elkaar omgaan. Ook de komende periode zal SCH zich inzetten voor de uitvoering van de ontwikkelde aanpak en verbindingen blijven leggen tussen partijen. Dit geldt in het bijzonder voor het in standhouden en ondersteunen van de te formeren Kopgroep.

**Per 1 januari 2015 is de nieuwe wetgeving Bedrijven Investerings Zone (BIZ) een feit. Dat is goed nieuws voor ondernemerscollectieven! De BIZ heeft zich de afgelopen jaren bewezen als een effectief instrument voor de financiering van gezamenlijke activiteiten van ondernemers. Tevens werkt het als bindmiddel tussen individuele ondernemers en gaat het 'freeriders' gedrag tegen.**

**De hernieuwde BIZ-regeling heeft een bredere doelstelling dan de experimentele: alle activiteiten gericht op verbetering van leefbaarheid, veiligheid, ruimtelijke kwaliteit en economische ontwikkeling in een gebied mogen vanuit de BIZ worden gefinancierd. Nieuw is ook dat de heffing gericht kan zijn op pandeigenaren. Daarmee ontstaan meer mogelijkheden om de betrokkenheid van vastgoedeigenaren in een gebied te vergroten, bijvoorbeeld in de bestrijding van leegstand. En dat is pas echt goed nieuws!**

# Groslijst acties en maatregelen

Sommigen worden gebiedsgericht ingezet, anderen hebben een effect op het functioneren van de gehele binnenstad. Steeds weer moet de inzet van de instrumenten beginnen vanuit een scherp profiel: wat is het 'karakter' van het gebied? En hoe kunnen we met gerichte acties en maatregelen dat karakter versterken? Als voorbeeld hiernaast een voorbeeld van de 'oudste winkelstraat van Nederland' waarbij het karakter is versterkt door het aanlichten van karakteristieke gevels, ruimte voor daghoreca om de verblijfsduur van de consument te verlengen, uitstallingen die sfeerverhogend werken en bijpassende promotie instrumenten (hoogwaardige shopper). De acties en maatregelen voor Hengelo zijn:

- **Gebiedsprofielen en branding:** uitwerking van de visie per deelgebied naar karakter, doelgroepen, functiemix en branchering, bereikbaarheid en parkeren, huurprijsniveaus. Richtinggevend voor acties en maatregelen per gebied
- **Opwaarderen van de openbare ruimte en gevels:** accentueren bestrating (kleurstelling), terrassen (op parkeerplaatsen), groen (hangend baskets en geveltuinen), licht (accentueren routes & aanlichten wederopbouwarchitectuur en historische panden), geluid en water (waterornamenten)
- **Ruimte voor ondernemerschap:** regelluwe zones, verplaatsen van bedrijven, ruimte voor uitstallingen, tijdelijkheid (pop-up stores), acquisitie (webwinkeliers), cursus hospitality.
- **Vastgoed:** ingroeihuren (oplopende vaste huurcomponent i.c.m. omzethuur), investeringsregeling gevelverbetering en wonen in winkels, vereveningsfonds om uitruilen functies te stimuleren, stedelijk herverkavelen
- **Bereikbaarheid en parkeren:** gezamenlijk parkeerbeleid (prijs, fietsparkeren, oplaadpunten) SCH en gemeente Hengelo, toezichthouders als gastheren, bewegwijzering
- **Overig:** winkelroutes (site, shoppinggids, bewegwijzering), (tijdelijk) benutten braakliggende locaties, Hengelo Smart City (gezamenlijke database, website, loyaliteitsacties et cetera)
- **Projectenveloppen:** Pastoriestraat (verbeteren verblijfsklimaat, versterken ruimtelijk functionele relaties), Marktstraat-Beekstraat



Op de volgende pagina zijn de gebiedsgerichte acties, maatregelen en instrumenten weergegeven.

## Gebiedsprofiel & branding



Uitwerking visie in profiel en brand

## Openbare ruimte en gevels



Accentuering openbare ruimte



Groen



Aanlichten van panden



Water



Terrassen (op parkeerplaatsen)

## Ruimte voor ondernemerschap



Regelluwe zones



Uitstallingen



Tijdelijkheid (pop-up stores)

## Vastgoed



Investeringsregeling



Gevelverbetering



Wonen in winkels



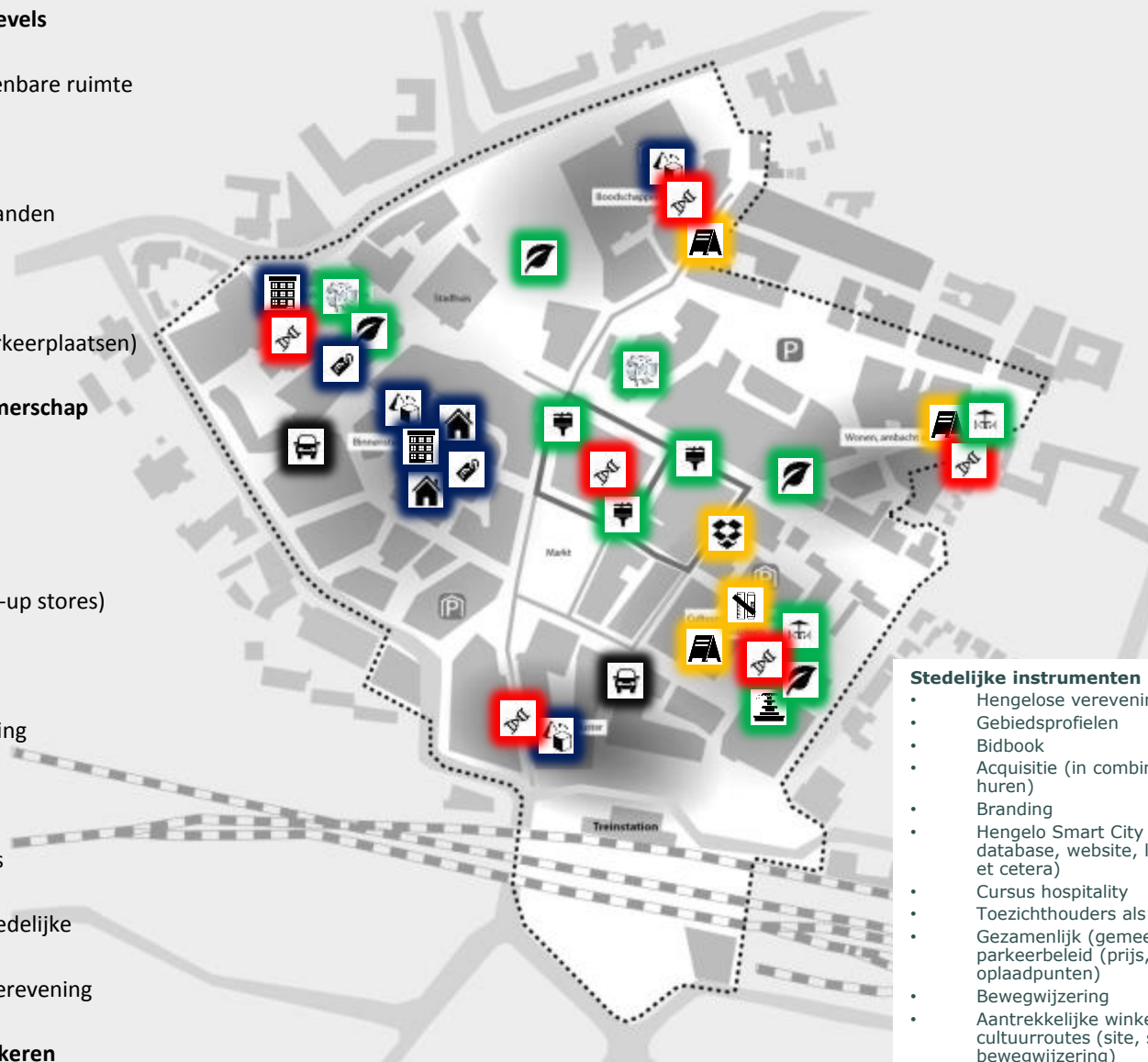
Transformatie/stedelijke

herverkaveling/verevening

## Bereikbaarheid en parkeren



Ruimte voor de auto



### Stedelijke instrumenten

- Hengelse vereveningsfonds
- Gebiedsprofielen
- Bidbook
- Acquisitie (in combinatie met aangepaste huren)
- Branding
- Hengelo Smart City (gezamenlijke database, website, loyaliteitsacties et cetera)
- Cursus hospitality
- Toezichthouders als gastheren
- Gezamenlijk (gemeente, ondernemers) parkeerbeleid (prijs, fietsparkeren, oplaadpunten)
- Bewegwijzering
- Aantrekkelijke winkel, horeca- en cultuurroutes (site, shoppinggids, bewegwijzering)
- Benutten braakliggende locaties

# Toelichting

Voorbeelden van accentuering cultuurcluster, berenbos & 'rode loper'



Voorbeelden en referenties van het effect van uitstallingen, groen en fontein





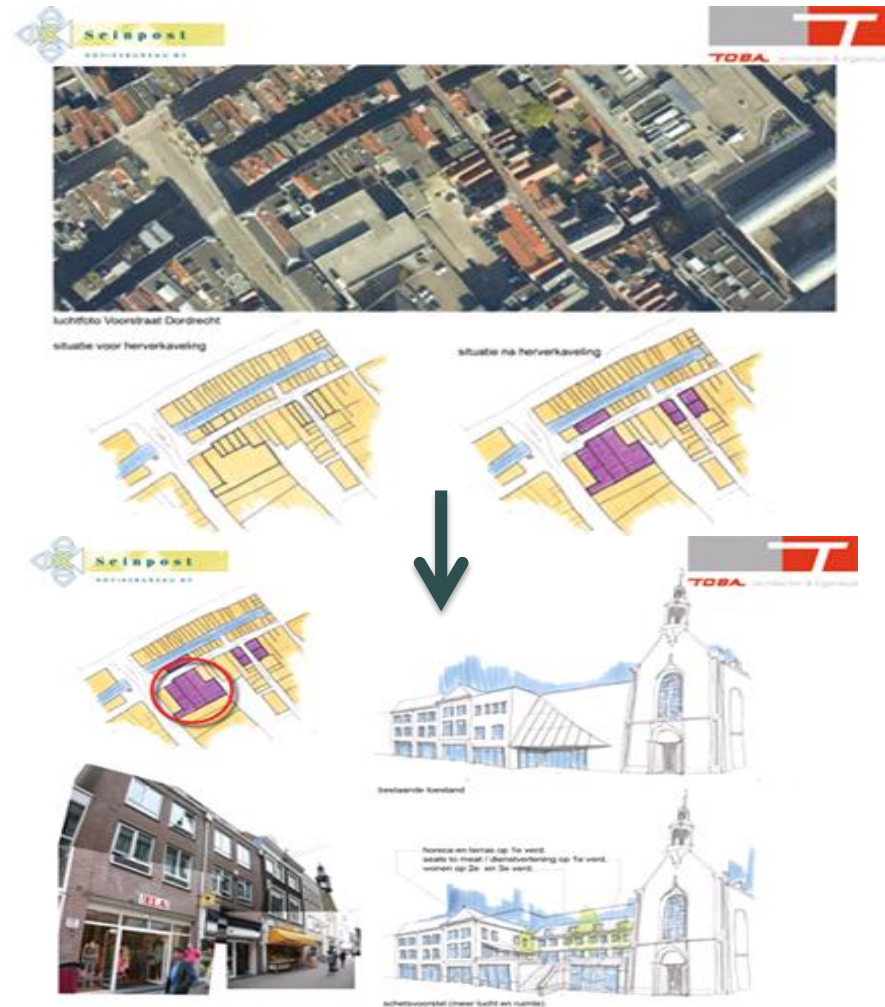
De binnenstad heeft kwaliteiten in bijvoorbeeld de gevels en in de openbare ruimte. Samen met LOS stad om land hebben we de mogelijkheden verkend om deze 'in het licht te zetten'. Met bewegend beeld kunnen zelfs de beren op het plein in de avonden in beweging gebracht worden. Daarmee ontstaat een bijzondere beleving in de avonden. Want de binnenstad van Hengelo heeft ook na winkelopeningstijden volop te bieden.

# Inspirerend voorbeeld: Stedelijke Herverkaveling

**Stedelijke herverkaveling is slim omgaan met eigendom om gebiedsontwikkeling mogelijk te maken.**

Concreet kan dit betekenen dat panden worden samengevoegd of juist gesplitst (zie voorbeeld). Eigenaren en gebruikers maken hun wensen over het gebied en het eigendom kenbaar. Vervolgens maken ze samen een gebiedsplan met als uitgangspunt dat niemand er slechter van mag worden. De kosten en financiële risico's die horen bij grondverwerving liggen bij de partijen die voordeel van de ontwikkeling hebben.

Stedelijke herverkaveling is vooral een interessant instrument in winkelstraten met veel verschillende eigenaren, die worden geconfronteerd met veel leegstand en waar winkels moeten worden vervangen door andere functies. Het gebied waar dit instrument wordt toegepast moet niet te groot zijn, gelet op de vele belangen in een straat.



# Inspirerend voorbeeld: Hengelse vereveningsfonds

**Het wegbestemmen van 'slechte' winkelmeters is niet zomaar afdwingbaar. Aangezien bovendien de uitvoeringsstrategie veel meer uitgaat van 'samenwerking' dan van 'juridisch afdwingen', is het idee om voor de Hengelse binnenstad een vereveningsfonds in te stellen. Doel van dit fonds is het verkrijgen van middelen om leegstaand vastgoed actief te herstructureren, onder meer door meters uit de markt te nemen. Initiatieven die passen in de visie Toekomstbestendige Binnenstad Hengelo komen voor een financiële bijdrage (in de vorm van een deelneming of rentedragende lening) uit het fonds in aanmerking.**

Voeding van het fonds kan komen uit onder meer uit een vrijwillige bijdrage bij de ontwikkeling van nieuwe winkelmeters, private fondsvorming door winkeliers, middelen uit een BIZ of een overheidsbijdrage (gemeente, provincie).

Het werken met een fonds gaat uit van de gedachte dat de gebiedsontwikkeling van de binnenstad als geheel in belangrijke mate budgettair kan worden gedekt door overschotten en tekorten tussen plannen – ook in de tijd – te verevenen. Daarnaast maakt het werken met een fonds het mogelijk om op een flexibele en adequate wijze met marktpartijen plannen te ontwikkelen.

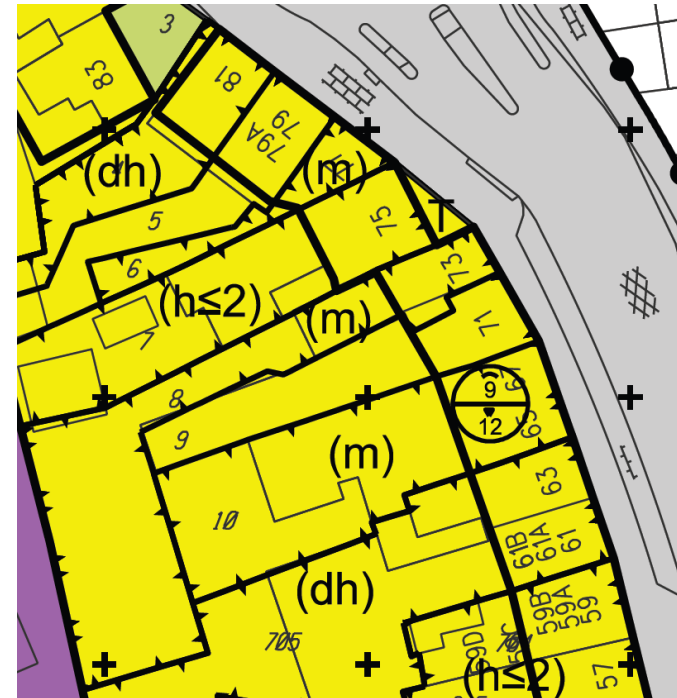
Bij voorkeur heeft het fonds een revolverend karakter. Het idee van een revolverend fonds is dat vanuit het fonds tijdelijk middelen beschikbaar worden gesteld. De uitgezette middelen moeten dus weer terug worden betaald, eventueel met rente of door betaling van een rendement. De middelen die in het revolverende fonds terugvloeien kunnen opnieuw worden ingezet. In het meest ideale geval worden de kosten voor een dergelijk fonds en het risico gedekt door de rente die initiatiefnemers betalen over het geleende bedrag.

Ook bestaande regelingen en budgetten kunnen ingezet worden voor het fonds. Denk aan de gevelregeling of de regeling wonen boven (of misschien wel in) winkels. Bestaande budgetten voor het beheer en het onderhoud van de openbare ruimte kunnen ingebracht worden om te dienen als cofinanciering of hefboom.

# Inspirerend voorbeeld: Actief weg bestemmen

Steeds meer gemeenten gaan over tot het actief wegbestemmen van de winkelfunctie op panden die geruime tijd leeg staan of al tijdelijk van functie zijn veranderd én locaties die onbebouwd (onbenutte plancapaciteit) blijven. De Wet ruimtelijke ordening biedt deze mogelijkheid. Dit instrument is vooral interessant in straten/deelgebieden met een transformatieopgave. Er moet dan wel rekening worden gehouden met mogelijke planschade.

De kans hierop wordt minder indien sprake is van 'voorzienbaarheid'. Dit betekent dat met een structuurvisie Binnenstad het nieuwe beleid moet zijn vastgesteld én eigenaren voldoende tijd (tussen 1 tot 2 jaar) krijgen om in hun pand of op hun locatie alsnog een winkel te vestigen. Dit is te beschouwen als een soort 'laatste-gebruikstermijn' voor die belanghebbenden om alsnog gebruik te maken van de bestaande bouw- of gebruiksmogelijkheid.



# Fasering

### Direct / Quick wins (< 3 maanden)

- Schoonmaak centrum op alle zondagen en na grote evenementen
- Piramidebloembakken in kernwinkelgebied
- Experimenteren met pop-up stores
- Integratie stadskado app en My Order
- Verruiming uitstallingbeleid
- Aanplakverbod leegstaande panden
- Verruiming podiumplekken bij evenementen
- Ondernemersklankbord voor startende en bestaande centrumondernemers
- Afronding planvorming Marktstraat-Beekstraat & Pastoriestraat
- Handhaving venstertijden

### Korte termijn (3 – 6 maanden)

- Vaststellen visie TBH (incl. uitvoeringsplan) + hiervan afgeleid gemeentelijk actieprogramma binnenstad
- Inrichting uitvoeringsorganisatie TBH: stuurgroep (SCH, VCOH & gemeente icm overige leden kerngroep) en werkgroepen (project/deelgebied/vastgoed)

- Uitwerking per deelgebied: agenda's, profielen en bidbooks
- Klantvriendelijk parkeerbeleid en handhaving fase 1: aanpassen vergunningen voor ontheffing venstertijden en aanrijroutes centrum + toezichthouders als gastheren (cursus hospitality) + parkeerplaatsen voor werkgevers en werknemers

### Middellange termijn (> 6 maanden)

- Herinrichting en aankleding (ook groen en verlichting) openbare ruimte/winkelroutes
- Aanpassing bestemmingsplannen (combinatie ruimere mogelijkheden voor gewenste ontwikkelingen en weg bestemmen ongewenste functies)
- Ruime toepassing gevelplan
- Introductie regelluwe zones
- Actief acquisitiebeleid (incl. aandacht voor 'verplaatsters' en huurprijzen)
- Instelling Hengelose vereveningsfonds
- Klantvriendelijk parkeerbeleid en handhaving fase 2: gratis parkeren op koopzondagen en koopavonden / parkeertijd terug naar 18.00 uur + aanpassen vergunningen voor ontheffing venstertijden en aanrijroutes centrum

# Fasering

## Middellange termijn (> 6 maanden)

- Doorontwikkeling Hengelo Smart City: optimalisatie website, social media
- Branding binnenstad (incl. evt. samenwerking binnenstad + Plein Westermaat, aanpassing gemeentelijke website)
- Aanpak braakliggend terrein Thiemsbrug (klein stadspark en extra parkeerplaatsen)
- Onderzoek herinrichting warenmarkt
- Onderzoek naar koopavond/winkeltijden
- Vestiging stadskantoor in het Telgenflat en de Brinkpassage



## 6. Bijlagen



# Bijlage 1: Organisatie pilot Toekomstbestendige Binnenstad

## Kerngroep

- Henk Dassen, SCH
- Maarten Vonk, Rabobank Centraal Twente
- Hans Raanhuis, Rabobank Centraal Twente
- Harry Rupert, Welbions
- Frank Ufkes, Welbions
- Wouter Reinders, Bureau Hengelo
- Sieger Wijnsma, VCOH
- Jan Noltes, Stichting Heartpool

## Adviseurs

- Cor Molenaar, eXQuo
- Gerard Veldhof, Veldhof Advies
- Lars Pijlman, Seinpost Adviesbureau
- John Bardoel, Seinpost Adviesbureau
- Cees Dalenoord, stadsdeelregisseur gemeente Hengelo

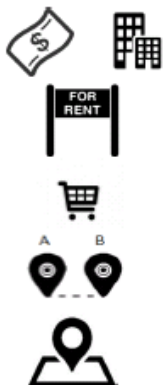
## SCH bestuur

- |                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| • Edwin Wilbrink |                       |
| • Jan Taken      | • Thomas Goorhuis     |
| • Frank Giesen   | • Peter van der Nulft |
| • Jeroen Brok    | • Job Mulders         |
| • Jaap Jenneboer | • Jan Taken           |



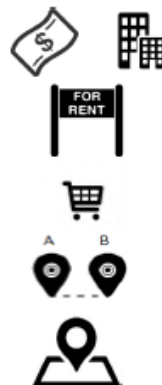
## Bijlage 2: Factsheets I

### Thiemsbrug – Lange Wemen



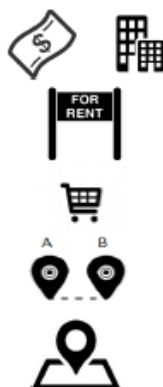
|                        |                                    |
|------------------------|------------------------------------|
| <b>Huurprijs:</b>      | nb                                 |
| <b>WOZ- waarde:</b>    | stabiel / licht dalend             |
| <b>Leegstand:</b>      | Geen                               |
| <b>Branchering:</b>    | Grootwinkelbedrijven               |
| <b>Bereikbaarheid:</b> | Goed / parkeergarage<br>Thiemsbrug |
| <b>Type locatie:</b>   | A-locatie                          |

### Wemenstraat



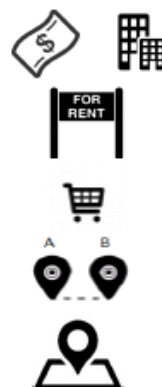
|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Huurprijs:</b>      | € 180 /m² BVO                           |
| <b>WOZ- waarde:</b>    | Licht dalend                            |
| <b>Leegstand:</b>      | Gering                                  |
| <b>Branchering:</b>    | Mode en media                           |
| <b>Bereikbaarheid:</b> | Goed / parkeergarage /<br>aanloopstraat |
| <b>Type locatie:</b>   | B locatie                               |

### Wetstraat en omstreken



|                        |                                          |
|------------------------|------------------------------------------|
| <b>Huurprijs:</b>      | nb                                       |
| <b>WOZ- waarde:</b>    | sterk dalend                             |
| <b>Leegstand:</b>      | Hoog, circa 1.650 m²                     |
| <b>Branchering:</b>    | Mix mode en food<br>Vooral woningen      |
| <b>Bereikbaarheid:</b> | Zeer goed / parkeer-<br>plaats Wetstraat |
| <b>Type locatie:</b>   | C locatie                                |

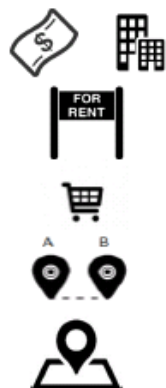
### Drienerstraat



|                        |                                                              |
|------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>Huurprijs:</b>      | € 115 /m² BVO                                                |
| <b>WOZ- waarde:</b>    | zeer sterk dalend                                            |
| <b>Leegstand:</b>      | Gering, circa 500m²                                          |
| <b>Branchering:</b>    | Mix van functies<br>(ambacht, diensten,<br>wonen en winkels) |
| <b>Bereikbaarheid:</b> | Goed / aanloopstraat                                         |
| <b>Type locatie:</b>   | C locatie                                                    |

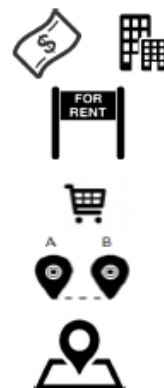
## Bijlage 2: Factsheets II

### Schouwburgplein—BP Hofstedestraat



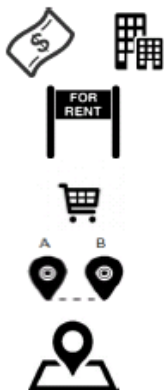
|                        |                                |
|------------------------|--------------------------------|
| <b>Huurprijs:</b>      | nb                             |
| <b>WOZ- waarde:</b>    | sterke daling                  |
| <b>Leegstand:</b>      | Circa 1.100m <sup>2</sup>      |
| <b>Branchering:</b>    | Mix van functies / Ischouwborg |
| <b>Bereikbaarheid:</b> | Goed / Parkeergarage P1        |
| <b>Type locatie:</b>   | C locatie                      |

### Stationsplein + deel Marskant



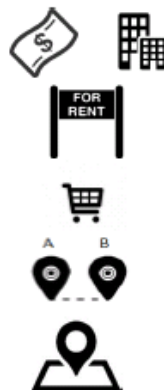
|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| <b>Huurprijs:</b>      | € 120 /m <sup>2</sup> BVO |
| <b>WOZ- waarde:</b>    | sterk dalend              |
| <b>Leegstand:</b>      | Circa 740m <sup>2</sup>   |
| <b>Branchering:</b>    | Divers                    |
| <b>Bereikbaarheid:</b> | Goed met OV               |
| <b>Type locatie:</b>   | C locatie                 |

### Nieuwstraat



|                        |                                          |
|------------------------|------------------------------------------|
| <b>Huurprijs:</b>      | € 135/m <sup>2</sup> BVO                 |
| <b>WOZ- waarde:</b>    | sterk dalend                             |
| <b>Leegstand:</b>      | Hoge leegstand circa 1.800m <sup>2</sup> |
| <b>Branchering:</b>    | Mix van functies / Veel mode             |
| <b>Bereikbaarheid:</b> | Parkeergarage P1 op loopafstand          |
| <b>Type locatie:</b>   | B locatie                                |

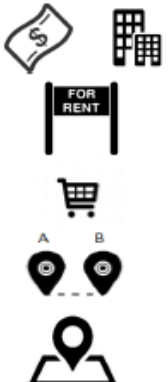
### Brinkpassage—Brinkplein



|                        |                                       |
|------------------------|---------------------------------------|
| <b>Huurprijs:</b>      | € 120/m <sup>2</sup> VVO              |
| <b>WOZ- waarde:</b>    | sterk dalend                          |
| <b>Leegstand:</b>      | Hoog, circa 1.850m <sup>2</sup>       |
| <b>Branchering:</b>    | Filiaalbedrijven, veel mode           |
| <b>Bereikbaarheid:</b> | Aanloopegebied vanaf centraal station |
| <b>Type locatie:</b>   | B/C locatie                           |

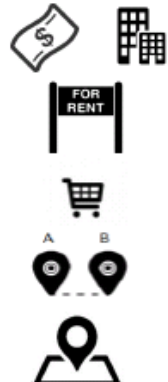
## Bijlage 2: Factsheets III

**Centrumgebied**



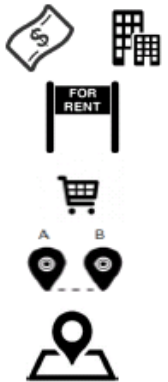
|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| <b>Huurprijs:</b>      | € 245/m <sup>2</sup> BVO |
| <b>WOZ- waarde:</b>    | licht dalend             |
| <b>Leegstand:</b>      | Hoog                     |
| <b>Branchering:</b>    | Mix van filiaalbedrijven |
| <b>Bereikbaarheid:</b> | Redelijk                 |
| <b>Type locatie:</b>   | A locatie                |

**Marktstraat-Beekstraat**



|                        |                                    |
|------------------------|------------------------------------|
| <b>Huurprijs:</b>      | € 95/m <sup>2</sup> BVO            |
| <b>WOZ- waarde:</b>    | sterk dalend                       |
| <b>Leegstand:</b>      | Hoge leegstand 1.500m <sup>2</sup> |
| <b>Branchering:</b>    | Veel avond- en nacht-horeca        |
| <b>Bereikbaarheid:</b> | Redelijk                           |
| <b>Type locatie:</b>   | C locatie                          |

**Langestraat—Pastoriestraat—Willemstraat**



|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| <b>Huurprijs:</b>      | € nb                      |
| <b>WOZ- waarde:</b>    | sterk dalend              |
| <b>Leegstand:</b>      | Circa 1.200m <sup>2</sup> |
| <b>Branchering:</b>    | Bijna uitsluitend horeca  |
| <b>Bereikbaarheid:</b> | Redelijk                  |
| <b>Type locatie:</b>   | C locatie                 |

## Notitie t.b.v. college van B&W over de 'Aanpak van de Binnenstad'.

### Aanleiding.

Het coalitieakkoord 2014-2018 heeft van de aanpak van de Hengelose binnenstad een sector- en portefeuille- overstijgend thema gemaakt. Op basis hiervan zijn speerpunten benoemd (zie bijgevoegd overzicht). Over de te volgen aanpak is in het MT in juni gesproken aan de hand van een memo van de stadsdeelregisseur C. Dalenoord. Tijdens een themabijeenkomst van het College van B&W op 8 juli jl. kwam naar voren dat de druk om te handelen groot is, maar duidelijkheid over organisatie en wijze van aanpak ontbrak. Dit is de basis van de bestuurlijke vraag.

### De bestuurlijke vraag.

De opgave luidt 'naar een vitale en toekomstbestendige binnenstad van Hengelo'. De ernst en urgentie van wat er in de binnenstad speelt, vraagt om een brede orientatie. Er zijn meerdere lastige samenhangen, en juist daarop is sturing nodig. De Binnenstad van Hengelo verdient een krachtige, flexibele en samenhangende programmatische aanpak. De vraag is hoe een programmatische aanpak, de sturing op samenhang en de aansluiting bij initiatieven uit de markt er concreet uit kan zien.

### Het idee achter dit voorstel.

Er gebeurt heel veel tegelijk als het gaat om de binnenstad. Of het nu het 'monopolyspel', een terras voor bakkerij Gustaf of tijdelijke huisvesting van Bureau Hengelo is. Er zit ook energie in de binnenstad. Die moeten we zien vast te houden. Het is een kwestie van een goede balans tussen sturen en meebewegen. We willen het verhaal voor de binnenstad vooral met trots en empathie brengen: optimistisch, lichtvoetig, beeldend en delend van achterbanleed. Een groot deel van de gewenste aanpak zit daarom in een goede communicatie met en over de binnenstad.

We hebben meer dan genoeg verbetervoorstellen voor de binnenstad. Maar stel je voor: We hebben geen integraal plan; we maken geen gedetailleerd programma. We durven de neiging tot beheersing en regelreflexen evenals de roep om nota's en visies te onderdrukken. Want dat maakt, dat een programma al gauw 'topzwaar' kan worden en dus ook gaat omvallen. We zoeken naar de verbinding tussen de grote lijn (waar moet het heen) en het kleine door zaken eenvoudig houden (dingen voor elkaar krijgen). We hebben niet de pretentie van volledige integraliteit, perfecte samenhangen en de volle beheersing over de tijd en mensen. Maar wel de pretentie om de dingen goed in lijn en in de tijd te krijgen. We kunnen niet alles vooraf uitcoördineren want dan loopt het proces vast in bureaucratisch drijfzand. Dus bouwen we ook geen technocratisch planningssysteem. We regelen alleen het noodzakelijke in. De reeds bekende speer- en actiepunten verwerken we in een handzaam overzicht (een zogenaamd doel-inspanningen-matrix).

De binnenstad is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle betrokken bij de binnenstad. Iedereen kan daarin verschil maken. Daarom zijn er ook zo veel actoren. De gemeente komt meer in de regierol; maar dat mag ook wel t.o.v. het grote aantal actoren. Maar de gemeente is vaak niet de probleem-eigenaar of dito oplosser. Hoe gaan we dan om met eigenaarschap? Kunnen we dat ook op een positieve wijze vorm geven, respect voor ieders bijdrage aan een betere binnenstad (co-creatie). Daarom is de externe verbinding over wat we in de binnenstad doen essentieel.

De eerste kans om te laten zien, dat we de binnenstad anders gaan benaderen, is met onze reactie op de presentatie van Seinpost/SCH over het project 'Toekomstbestendige Binnenstad Hengelo', ook wel bekend als het 'monopolyspel'. De uitkomsten gaan o.a. over een gewenste ruimtelijke functionele indeling, inrichting en heel veel mogelijke verbetermaatregelen tot op straatniveau.

Wanneer meer nota's, visiedocumenten of bestemmingsplannen niet helpen om de binnenstad beter te maken. Wanneer regelreflexen (nee, omdat) moeten worden onderdrukt. Wanneer het beoogde effect leidend is. Dan zijn er veel vragen over "ja, maar hoe krijgen we dat dan voor elkaar". Werken volgens de principes van de 'spontane stadsontwikkeling' lijkt dé uitweg te zijn maar vraagt een behoorlijke omslag in ons doen en laten als gemeente. We gaan desalniettemin - in samenhang met het traject dat door Netwerkstad wordt uitgezet - aan de slag met dit concept. Kortweg omdat de werkelijkheid van de binnenstad zich niet meer door kaders, regels en blauwdrukken laat vangen en een initiatief steeds met oog voor het maatschappelijk effect moet worden gezien. Dit dwingt ons om er anders naar te kijken en daarvoor zal vanuit het programma binnenstad regelmatig een kritisch en creatief worden bijgesteld. Gewoon door er achter te komen wat en hoe het dan wel werkt en hoe wij een goed initiatief kunnen faciliteren.

## Het voorstel

### 1. Procesorganisatie Binnenstad

**Bestuurlijke organisatie:** Het college van B & W plus ambtelijke opdrachtgever vormt de stuurgroep en opdrachtgevende partij. Dus het hele college i.v.m. de lastige samenhangen. De wethouder binnenstadsontwikkeling is bestuurlijk het aanspreekpunt voor de binnenstad en linking pin in de bestuurlijk-ambtelijke pendel. Bestuurlijke besluiten zijn nodig voor het handhaven van de grote lijn en op voorgelegde dilemma's. Ambtelijk opdrachtgever: algemeen-directeur Jan Eshuis.

**Bestuurlijk-ambtelijke pendel:** Wethouder binnenstad met ambtelijk opdrachtgever en regisseur binnenstad. In principe is het portefeuillehouderoverleg binnenstad hiervoor de meest geëigende plek. Het eerste aanspreekpunt ambtelijk is de regisseur voor de binnenstad. De huidige stadsdeelregisseur Cees Dalenoord voor de binnenstad wordt belast met de zorg voor het programma voor de binnenstad en is daarvoor rechtstreeks verantwoording schuldig aan de directeur/ambtelijk opdrachtgever.

**Ambtelijke organisatie:** Een programmateam binnenstad adviseert richting college over het programma binnenstad. De exacte samenstelling van het programmateam is nog onderwerp van gesprek. We selecteren naast een representatieve samenstelling op denkkraft, creativiteit en praktisch doorzettingsvermogen. In principe laten we de projecten/maatregelen in de lijn zitten. Alle vakinhoudelijke afstemming verloopt 'via de lijn'. Dit wordt anders wanneer er sprake is van lastige samenhangen en of dilemma's. Waar nodig – dus wanneer er signalen zijn dat die afstemming niet lukt- worden deze onderwerpen door de regisseur van het programma binnenstad naar één tafel gebracht, die tafel staat in principe 'buiten de lijn'. Het programmateam organiseert snelle werksessies waar men elkaar makkelijk weet te vinden, beter informatie te delen, de dynamiek aan te kunnen en lastige discussies af te ronden. De uitkomst wordt via de regisseur en de algemeen directeur (als dat nodig is met inschakeling van het MT) naar het college gebracht.

#### Externe verbinding

De externe verbinding zoeken we in de uitbouw van het 'Vijfhoeksoverleg'. Dit overleg kan zich ontwikkelen richting een 'Platform Binnenstad' (breed samengesteld overleg bedoeld als level-playing field voor alle partners/ stakeholders). Zo'n platform is de plaats voor het gesprek over de deelopgaven en wie waarvoor verantwoordelijk is. Het zorgt voor het draagvlak onder te nemen maatregelen. Misschien kan zo'n platform rondom een programma binnenstad wel zelfdragend worden en is de gemeente 'slechts' participant. Het net opgerichte 'Vijfhoeksoverleg' bereidt ook de agenda's van de bestuurlijke overleggen voor.

### 2. Programma voor de Binnenstad

Het gemeentebestuur geeft aan welke onderdelen zij, vanuit het 'totaalpakket' wenst te realiseren c.q. te faciliteren. Het is niet moeilijk om een lijst van speer- of actiepunten te maken. Wat we willen is succesvolle samenhang en resultaatgerichtheid. Om tot een goed programma (doel-inspanningen-matrix) te komen wordt daarom kritisch gevraagd naar:

- **Richting** in de uitspraken over de belangrijkste doelgebieden
- Gevoel van **Urgentie** op de projecten en maatregelen (en kritische volgtijdelijkheid)
- **Focus** op wat de essentiële projecten en maatregelen zijn
- **Samenhang** aan brengen tussenprojecten, maatregelen en acties (conflicterende zaken oppakken)
- **Resultaatgerichtheid** vergroten door concreetheid en effecten centraal te stellen door meer nadruk te leggen op een actie in het veld dan op een plan op papier (hink-stap-sprong vooruit)
- **Flexibiliteit** van het programma dat zich voortdurende bijstelt om de binnenstad beter te maken (linksom dan wel rechtsom).

#### De behoefte aan een visiedocument?

Er is meer behoefte aan een strategisch afwegingskader dan aan een dikke toekomstvisie. Een visie, een koers, ontwikkel je als gemeente niet zelf, maar samen met de bewoners, ondernemers en andere stakeholders (de kennis uit de stad). Benut een (ruimtelijk) afwegingskader vooral als intern vehikel voor discussie. Het kan helpen helderheid te krijgen over op welke plekken met voorrang geïnvesteerd moet worden en op welke niet. Initiatiefnemers zijn gebaat bij helderheid wat ze van de gemeente kunnen verwachten, maar zitten niet te wachten op allerlei kaders die voorschrijven wat wel en vooral niet mag. We hebben, naast dit voorstel over de aanpak, wel behoefte aan richtinggevende uitspraken. We hebben in het navolgende geprobeerd hiervoor een

aanzet te geven. En we komen uit op 10 blokjes van richting gevende uitspraken, die vooral bedoeld zijn om dichterbij de werkelijke doelomschrijving te komen.

### **Globale doelen.**

1. De **structuur** onder een geslaagde binnenstad: over de ontwikkelingen van groei en krimp van functies en hoe de binnenstad zich daarop aanpast. Trefwoord: compacter.
2. Verblijfskwaliteit van de **inrichting** van de binnenstad: over wat de inrichting kan bijdragen om het verblijf in de binnenstad prettiger kan maken. Trefwoord: mooier en warmer.
3. De bijdrage van **cultuur en recreatie** aan een levendige binnenstad: over wat mensen naar de binnenstad brengt naast winkels en horeca. Trefwoord: interessanter.
4. De waarde van het **wonen** in de binnenstad: over de bijdrage die het wonen aan de kwaliteiten van de binnenstad. Trefwoord: completer.
5. **Horeca** in een gastvrije binnenstad: over de waar en wanneer mensen specifieke gastvrijheid zoeken. Trefwoorden: leuker en lekkerder.
6. De winkelstraten en het **winkelen** in de binnenstad van de toekomst: over zaken als winkelaanbod, looproutes en aanloopstraten die een geslaagd kernwinkelapparaat maken. Trefwoord: verrassender.
7. Het goed **imago** en passend profiel bij de Hengelse binnenstad: over evenementen, promotie en andere activiteiten die zorgen voor meer belangstelling en bezoek aan de binnenstad. Trefwoord: bekender.
8. Het **verkeer** in een bereikbare binnenstad: over bereikbaarheid, veiligheid en parkeren in dienst van het bezoek aan de binnenstad. Trefwoord: slimmer.
9. De **sociaal-economische betekenis** van een binnenstad: over een binnenstad waarin wordt gewerkt en gezorgd; en waar velen een bijdrage aan kunnen leveren. Trefwoord: socialer.
10. De binnenstad in termen van **openbare orde en handhaving**: minder overlast en meer veiligheid dragen bij een gewaardeerde binnenstad. Trefwoord: veiliger en gezelliger.

De aanvulling van deze 10 blokjes is een noodzakelijke **tussenstap**, die nog gemaakt moet worden. Bedoeling is om deze blokjes te vullen met uitspraken uit bestaande beleidsdocumenten én de uitkomsten van het traject 'toekomstbestendige binnenstad'. De speer- en actiepunten verwerken we ook: selectief en niet te gedetailleerd. We willen een handzaam overzicht (het eerder genoemde doel-inspanningen-matrix). Ook kijken we hoe dat zich verhoudt met het coalitieakkoord, dat in principe leidend is. Planning: gereed voor bespreking eind november 2014

### **3. Middelen voor de Binnenstad**

De gewenste middelen voor de binnenstad bestaan uit een investeringsbudget van €400.000 in 2015 en daarna €200.000 per jaar. Het budget is beschikbaar als hefboom voor grotere investeringen en tactisch te combineren met andere investeringen. Investeren doen we als gemeente samen met de Regio/Netwerkstad/Provincie, (externe) investeerders en andere bronnen zoals herstructureringsfonds Overijssel voor detailhandel.

Nu de middelen in de MJB 2015-2018 zijn opgenomen, kunnen we nadenken over de inzet en besteding. Het feit dat hiervoor een beleidsregel moet worden geschreven en dat ook nog de daarbij behorend randvoorwaarden en bureaucratische vereisten moeten worden toegevoegd, betekent o.i. dat niet eerder dan in december een collegebesluit kan worden genomen. Afhankelijk van de omvang van de inspraak komt er een raadsvoorstel in het voorjaar in besluitvorming

### **4. Communicatie over de Binnenstad**

De binnenstad staat of valt met goede relaties met de stakeholders en het managen van de verwachtingen en de teleurstellingen. Dit is een zaak van '24/7' alertheid en een kritische succesfactor. Het verhaal van de verbetering van de binnenstad moet zowel strategisch, tactisch en operationeel goed zijn: om de visie uit te dragen tot en met 'brandjes blussen'. Betrokkenheid, duidelijkheid staat en valt bij het hebben van goede relaties en eenduidige informatie over wat we willen en doen. Hiervoor worden aanvullende communicatieafspraken gemaakt. De bedoeling is om alle communicatie over en met de binnenstad bij één adviseur onder te brengen. De eerste opdracht is om de gemeentelijke kijk op de aanpak van de binnenstad, zoals in dit voorstel staat, te vertalen ('framen') in een goed verhaal dat door het college in de stad kan worden verteld.

- Er is als aparte bijlage ook een stand van zaken van de lopende acties beschikbaar (incl. speerpunten coalitieakkoord).
- Het college ontvangt samen met dit voorstel t.b.v. de presentatie van Seinpost/SCH bedoeld tijdens de politieke markt op 4 november a.s. een annotatie over de kansen om samen op te trekken, gebaseerd op dit voorstel en voor externe communicatie afgestemd.



'Het komt niet vaak voor dat we het in Hengelo ergens over eens zijn, laat staan over een lastig onderwerp als onze Binnenstad. Laten we deze kans grijpen en met elkaar de volgende stappen zetten. Elke seconde telt . . '



# Boodschap: waardering

Hartelijke dank voor de uitnodiging!

En om maar met de deur in huis te vallen. De toekomstbestendige binnenstad hoe ziet ie eruit? In Nederland? In Twente? Hengelo? Wie het weet mag het zeggen. Misschien werd ik daardoor wel getroffen door deze tekst. In jullie visie (TBH) staat dit ergens. Opvallend vindt u niet? We zijn het dus niet vaak eens maar hierover wel? Nogmaals wie het weet mag het zeggen... Jullie hebben in ieder geval een hele goede aanzet gegeven. Dank hiervoor, en waardering richting centrummanagement, en de leden van het kernteam. De binnenstad is van levensbelang, zeker voor de ondernemers, maar natuurlijk voor iedereen in Hengelo als we het hebben over winkelen, uitgaan en uitstraling. Die mening zijn we allemaal toegedaan



# Binnenstad prioriteit

- De urgentie is al benoemd in het coalitie akkoord en dat ik hier nu sta als wethouder binnenstad
- Toekennen van een investeringsbudget voor de binnenstad
- Deelnemen in en uitvoeren van de visie 'Toekomstbestendige Binnenstad Hengelo'
- Onze aanpak willen we richten op:
  - een ander proces (initiatieven vanuit de binnenstad)
  - ontwikkelen van een nieuw programma (projecten, maatregelen, acties)
  - zoeken van middelen (begroting en nieuw beleid)
  - communicatie (vanuit de samenwerking)



# Geld voor de Binnenstad

- Er is in de Beleidsbegroting 2015-2018 1 miljoen € voor de binnenstad opgenomen.
- de € 1 miljoen is bedoeld voor:
  1. 'incidentele' maatregelen d.w.z. investeren en niet uitsmeren
  2. cofinanciering naast de provinciale bijdrage voor initiatieven in 'pilot spontane binnenstad'
  3. het aanjagen van ondernemersinvesteringen





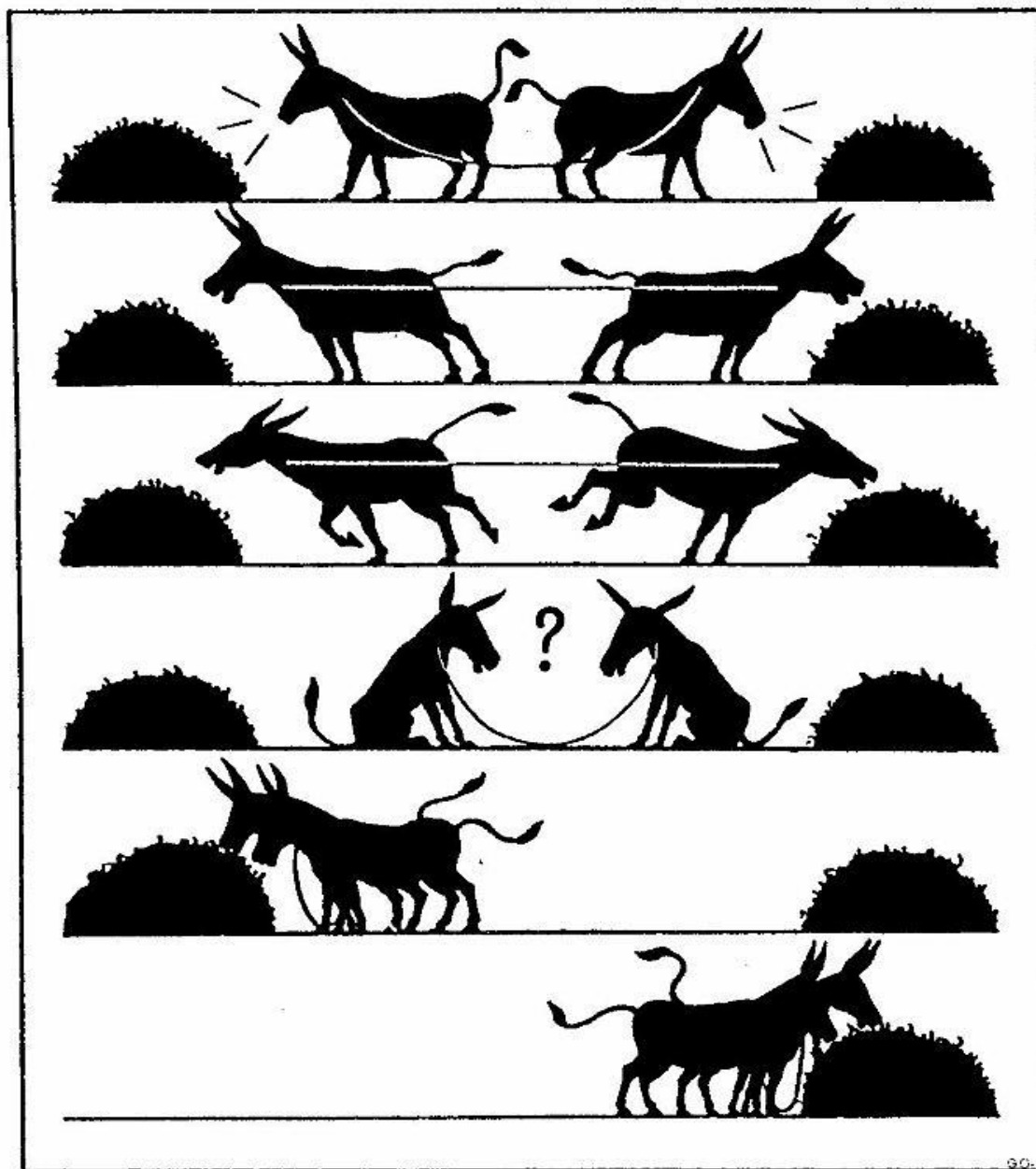
# Boodschap: visie college

Zoals ik in mijn inleiding al aangaf heb ik grote waardering voor de inzet van velen bij het samenstellen van deze visie. Maar ik niet alleen, dit geldt voor het hele college. Wij **omarmen** de visie! U mag, nee beter is: u moet er vanuit gaan dat het een gezamenlijke visie wordt! Willen we onze binnenstad beter en aangenamer maken dan dienen alle betrokkenen mee te werken én te investeren. Ik wil daar nog aan toevoegen dat het hebben van een organisatie als het centrum management voor de binnenstad onmisbaar is. En daar hoort wat mij betreft ook een BIZ bij!



# Hoe ziet het vervolg er uit?

- De visie TBH dient hét gemeentelijk beleidskader te worden
- En krijgt zo ook de status die het verdient
- De raad dient hierover nog een besluit te nemen
- In woord en gedrag onze gezamenlijke aanpak uitstralen
- Gezamenlijk oppakken van kansrijke initiatieven uit de binnenstad; gebiedsprofielen, branding en meerdere gebiedsagenda's
- Aanpakken herinrichting hoofdwinkelstraten, te beginnen E'desestraat
- Meedoen aan de Retailagenda (reductie plancapaciteit) en Pilot Spontane Binnenstad Netwerkstad/Provincie (onderzoek en leren van elkaar)
- Gezamenlijke uitvoeringsorganisatie inrichten
- Werk én ontmoetingsplek regelen in de binnenstad



© G. R.



# Boodschap: samen

Alleen samen komen we verder. Dat betekent gezamenlijk nadenken over de gewenste ontwikkeling van uw straat of gebied. Ruimte voor ondernemerschap en vernieuwing schrijft u in de visie. Daarbij vraagt u om meer flexibiliteit en bestemmingsplannen om nieuwe functies in de stad een kans te geven, minder regeldruk. Vanuit u, ondernemers én pandeigenaren, verwacht ik een actieve opstelling. Beleidsruimte kunt u ook 'afdwingen'. Dit alles betekent een andere samenwerking tussen alle betrokken partijen. En natuurlijk zal dit af en toe haperen maar daar leren we van om vervolgens in gezamenlijkheid goede resultaten voor de binnenstad te creëren.



# Hoe gaan we samen verder?

## Organisatie van het vervolg

- We gaan elkaar helpen met maken van moeilijke keuzes
- En zoeken samen naar financiën (provincie Overijssel)
- De uitvoeringsorganisatie wordt vanuit de stad georganiseerd
- Onze suggestie is dat het bestaande Kernteam door toetreding van gemeente een stuurgroep wordt (welke nog een naam moet krijgen)
- Deze wordt verantwoordelijk voor het programma (het geheel van projecten, evenementen, maatregelen, acties uit de vervolg aanpak)
- Nieuw Binnenstadsteam (bestaande uit betrokkenen én gemeente) is er voor de voorbereiding en afstemming van diverse programmabestanddelen.
- Ontwerp en uitvoering van de onderdelen vindt plaats in een flexibele schil met diverse werk- of projectteams.
- Samen op één plek in de binnenstad aan de slag, laagdrempelig en voor iedereen zichtbaar en toegankelijk
- Op locatie is onze expertise onder handbereik
- Aanbod RABO van een projectleider aannemen



# Lange Wemen

Zijn we het dan overal over eens? Nee natuurlijk niet. Natuurlijk blijven er verschillen van inzicht en daarmee discussies. Eén noem ik er op voorhand: Lange Wemen.

- De Gemeente Hengelo is en blijft van mening dat een goede invulling van deze zeer belangrijke entree van de binnenstad essentieel is om meer bezoekers naar de binnenstad te trekken. Dit achten wij van belang voor de ontwikkeling van de gehele Hengelose binnenstad. Hierin past een multifunctionele invulling van het gebied zoals destijds beoogd inclusief de functies horeca, bestuur en boodschappencentrum.
- Wij zijn ons echter terdege bewust van de ontwikkelingen in heel Nederland die ook aan Hengelo niet voorbij gaan en waarbij sprake is van aanzienlijke leegstand in winkeloppervlakte.
- Wij zijn dan ook met AM in gesprek om te onderzoeken of er alternatieve mogelijkheden zijn om het plan Lange Wemen te ontwikkelen met functies waardoor bijvoorbeeld het aandeel winkelruimte kan worden verkleind.
- Twee acties in gang gezet mbt tijdelijke invulling: de wanden van wc Thiemsbrug worden verfraaid en op de lege vlakte komt een ring parkeerplaatsen en groen (wat her te gebruiken is)





# Boodschap: aan de slag

Er moet veel gebeuren. We kunnen leren van ervaringen elders. Vrijwel elke gemeente kampt met soortgelijke problemen. Maar we moeten niet vergeten dat er in Hengelo al veel 'werk in uitvoering is'.

Traditioneel heeft de overheid een actieve rol met de inrichting van de openbare ruimte en het opstellen van bestemmingsplannen.

Voor wat betreft de openbare ruimte willen we samen met de binnenstadspartners de binnenstad warmer, gezelliger en aantrekkelijker maken, dit alles gericht op een langer verblijf van bezoekers in de binnenstad.

Voor opstellen van bestemmingsplannen zijn nieuwe regels van kracht die het voor de gemeente eenvoudiger maken om af te wijken van het bestemmingsplan. Ook kan er in veel gevallen een kortere procedure worden doorlopen. Dit betekent dat we sneller op initiatieven mbt bestemming van panden in de binnenstad kunnen inspelen.

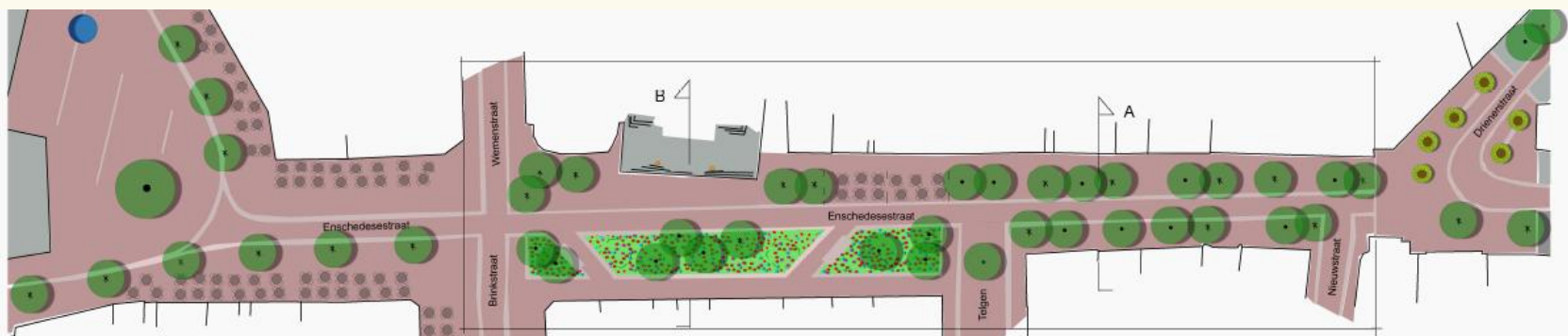
Samen met u willen we een flexibele uitvoeringsorganisatie inrichten. Dat gaan we samen doen vanuit een leegstand pand in de binnenstad.

Veel gebeurt er ook al! Voorbeelden:

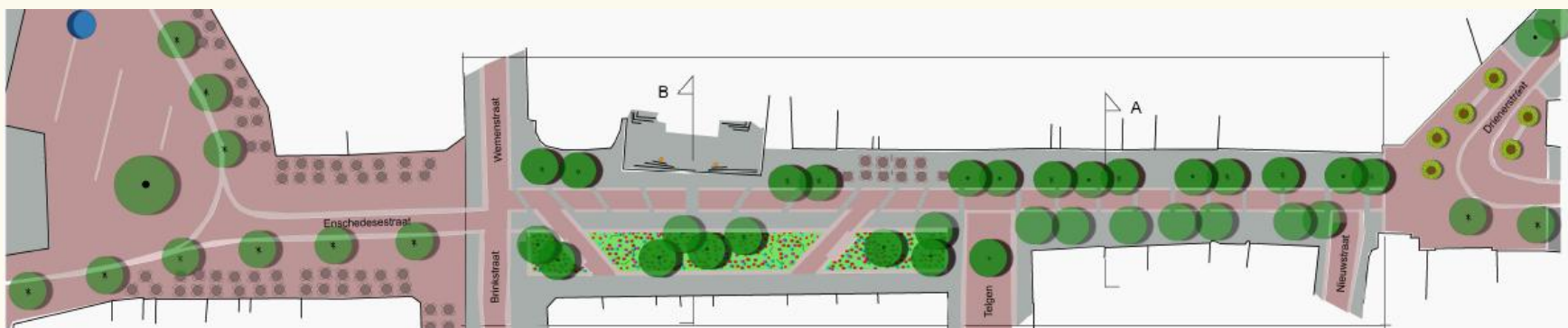
Enschedesestraat – Bloembakken SCH – initiatief Pastoriestraat



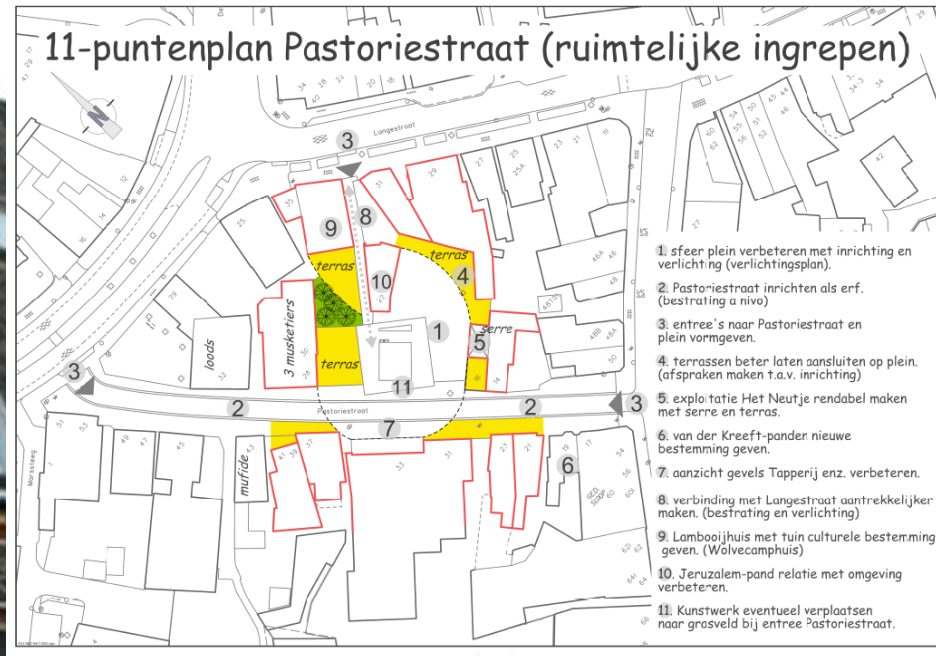
# Herinrichting hoofdwinkelstraten



## Twee Modellen Enschedesestraat van O naar W









# De binnenstad is ons veel waard!

**Ondanks de bezuinigingen stemt het Hengeloos college in met de volgende voorstellen:**

- Gevefonds voortzetten voor 100.000 ton per jaar
- Schoonmaken op zondagen
- Wonen Boven Winkels voortzetten
- Evenementen niet meer belasten maar faciliteren
- 400.000 in fonds compacte binnenstad (vereveningsfonds)
- Parkeren gratis op koopzondagen

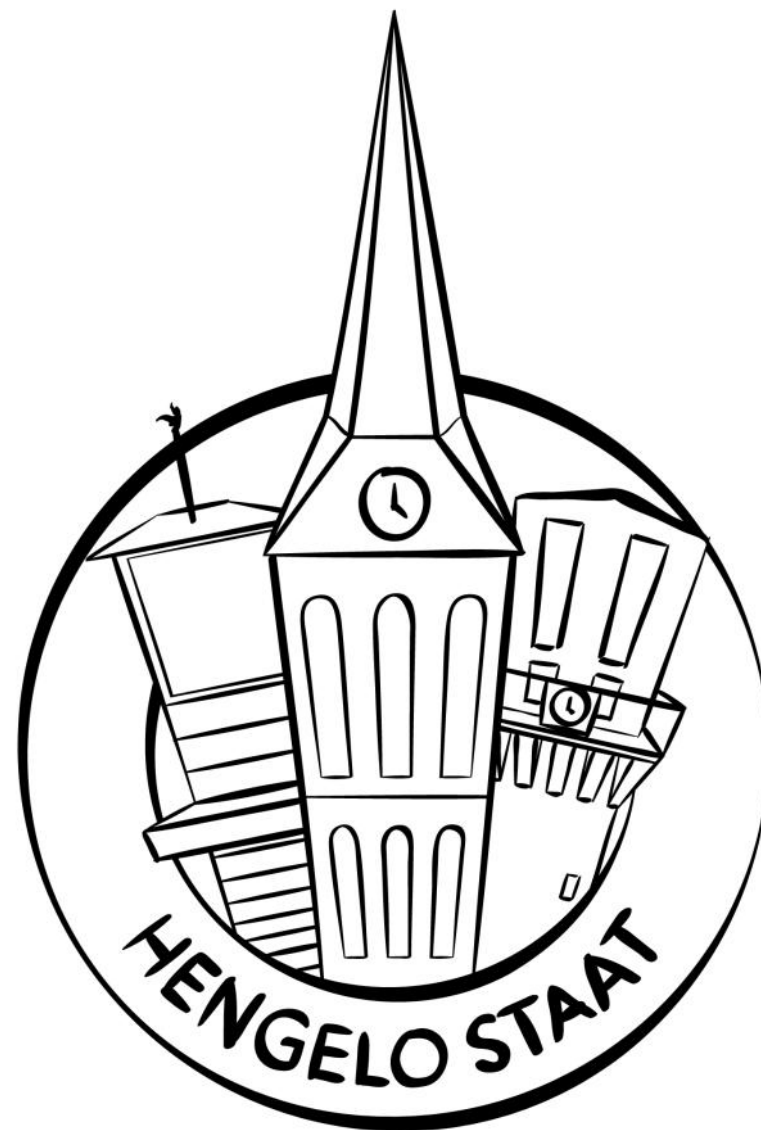


# Fonds compacte binnenstad

Uit voorstel nieuw beleid

De binnenstad van de toekomst kenmerkt zich te meer doordat functies elkaar verdragen en versterken. In Hengelo willen wij dit ook bewerkstelligen door een duidelijke horecacluster in de binnenstad aan te wijzen en de aanvullende instrumenten (beleid en regels) daar op in te richten.

In het overige deel van de binnenstad heeft de horeca ook een belangrijke positie, echter passend en aanvullend ten opzichte van de andere functies als wonen, detailhandel en cultuur. De algemene tendens voor de binnenstad is dat het gebied met commerciële functies compacter gaat worden. We proberen ook andere functies te verleiden zich te vestigen in (het juiste deelgebied van) de binnenstad.





Hengelo staat...

Voor Lef – Creativiteit – Nieuwsgierigheid

En natuurlijk voor een levendige en aangename  
binnenstad

| Programma Binnenstad 2014-2018      actuele stand van zaken      dd 26 mei 2015 |                            |                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                 | Doelgebieden               | Globale doelomschrijving                                                                                                                                                                              | Omschrijving van activiteiten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Actiehouder                                                                                                                                                                   |
| 1.                                                                              | Structuur                  | Over de ontwikkelingen van groei en krimp van functies in de binnenstad en hoe de binnenstad zich daarop aanpast.<br>Trefwoord: compacter                                                             | <ul style="list-style-type: none"><li>◦ Vervolgafspraken maken over de ‘Toekomstbestendige binnenstad’ (organisatie besluit en lobby subsidie provincie)</li><li>◦ Subsidie verwerven voor projecten uit de Spontane Binnenstad (indiening NWS-subsidies 2<sup>e</sup> tranche)</li><li>◦ Uitwerking ‘Fonds Compacte Binnenstad’: startbijeenkomst met o.a. RABO/ING i.s.m. Saxion ( brede context!)</li><li>◦ Verwerking visie TBH in de herziening kaartbeelden uit stedenbouwkundige bouwstenen uit 2009</li><li>◦ Onderzoek voortzetting BIZ t/m 2020 door Seinpost</li><li>◦ Gamechange Karavaan (afstemming organisatie en werkwijze &amp; projectbesluit cofinanciering NWS)</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>◦ Biemold</li><li>◦ Dalenoord</li><li>◦ Biemold</li><li>◦ Oosterhuis/Biemold</li><li>◦ Hartendorp</li><li>◦ Dalenoord/Biemold</li></ul> |
| 2.                                                                              | Inrichting                 | Verblijfskwaliteit van de inrichting van de binnenstad: over wat de inrichting kan bijdragen om het verblijf in de binnenstad prettiger kan maken.<br>Trefwoorden: mooier en warmer.                  | <ul style="list-style-type: none"><li>◦ Discussie en uitwerking modellen herinrichting Enschedesestraat en Markt etc. (denk ook aan gevolgen)</li><li>◦ Uitvoeren van de herinrichting Oostelijke Entree van de binnenstad (Enschedesestraat)</li><li>◦ Faciliteren van de Wij-landen: o.a. plan tijdelijke inrichting Thiemsbrug met groen en parkeren</li><li>◦ Integraal advies over schoonmaken en zwerfafval (en plakoverlast)</li><li>◦ Plantenbakken plaatsen</li></ul>                                                                                                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"><li>◦ Dalenoord/Oosterhuis/Poorthuis</li><li>◦ Dragt</li><li>◦ Oosterhuis</li><li>◦ Talsma</li><li>◦ Koekkoek</li></ul>                     |
| 3.                                                                              | Cultuur & recreatie        | De bijdrage van cultuur en recreatie aan een levendige binnenstad: over wat mensen naar de binnenstad brengt naast winkels en horeca.<br>Trefwoord: interessanter                                     | <ul style="list-style-type: none"><li>◦ Verdieping/Uitwerking gebiedsprofiel ‘Cultuurcluster’</li><li>◦ Programmering beeldende kunstprojecten in de binnenstad (Kunst, werk aan de winkel, Transito)</li><li>◦ Start uitvoering plan Stichting Hengelo Leest voor (stads)gedichten in de openbare ruimte (o.a. Brinktoren)</li><li>◦ WAK, Weekendje Amateurkunst</li><li>◦ Community Art projecten CREA (Pimp de Straat (Drienerstraat)</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"><li>◦ Weide/Oosterhuis</li><li>◦ Van den Reek/Weide</li><li>◦ Weide/Oosterhuis</li><li>◦ Buis</li><li>◦ Buis</li></ul>                      |
| 4.                                                                              | Wonen                      | De waarde van het wonen in de binnenstad: over de bijdrage die het wonen aan de kwaliteiten van de binnenstad. Trefwoord: completer.                                                                  | <ul style="list-style-type: none"><li>◦ Verdieping/Uitwerking gebiedsprofiel ‘cluster binnenstedelijk wonen’</li><li>◦ Pilot- Marktstraat: opzet p.v.a. voor integrale aanpak richting herbestemmen</li><li>◦ Wonen Boven Winkels: concreet in onderzoek/ontwikkeling; Broodje Top, Pand van de Kreeft?</li><li>◦ Haalbaarheidsonderzoek blok Stationsplein/Scapino (afronding)</li><li>◦ Nieuwbouw B3 door Welbions</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"><li>◦ Neuteboom</li><li>◦ Neuteboom/Oosterhuis</li><li>◦ Neuteboom</li><li>◦ Stegeman</li><li>◦ Meijer</li></ul>                            |
| 5.                                                                              | Horeca                     | Horeca in een gastvrije binnenstad: over waar en wanneer mensen specifieke gastvrijheid zoeken.<br>Trefwoorden: leuker en lekkerder.                                                                  | <ul style="list-style-type: none"><li>◦ Verdieping/Uitwerking gebiedsprofiel ‘Vertiercluster’</li><li>◦ Herziening Horecavisie</li><li>◦ Initiatief Pastoriestraat (haalbaarheidsstudie &amp; projectbesluit cofinanciering NWS)</li><li>◦ Advies Precario Tappunten</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"><li>◦ Hartendorp/Oosterhuis</li><li>◦ Hartendorp</li><li>◦ Biemold/Kloppers</li><li>◦ Rinket</li></ul>                                      |
| 6.                                                                              | Winkelen                   | De winkelstraten en het winkelen in de binnenstad van de toekomst: over zaken als winkelaanbod, looproutes en aanloopstraten die een geslaagd kernwinkelapparaat maken.<br>Trefwoord: verrassender.   | <ul style="list-style-type: none"><li>◦ Deelname aan de Retailagenda: kennisuitwisseling</li><li>◦ Startbijeenkomst Acquisitie en Interactieve leegstandskaart (Start je winkel Deventer)</li><li>◦ Startbijeenkomst Ondernemersklankbord</li><li>◦ Startgesprek Pilot Wemenstraat ( gebiedsprofiel aanloopstraat)</li><li>◦ Continuering Pop-Up-Stores ROC</li><li>◦ Deelname aan Laboratorium Nieuwe Concepten Gamechange Karavaan</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"><li>◦ Hartendorp</li><li>◦ Kloppers</li><li>◦ Kloppers</li><li>◦ Kloppers</li><li>◦ Kloppers</li><li>◦ Kloppers</li></ul>                   |
| 7.                                                                              | Imago                      | Het goed imago en passend profiel bij de Hengelse binnenstad: over evenementen, promotie en andere activiteiten die zorgen voor meer belangstelling en bezoek aan de binnenstad. Trefwoord: bekender. | <ul style="list-style-type: none"><li>◦ Onderzoek verwachtingen en wensen inwoners en bezoekers (vervolg op panel i.s.m. Kennispunt)</li><li>◦ Citymarketingplan van Bureau Hengelo (update) &amp; Branding Binnenstad</li><li>◦ Update Evenementenbeleid</li><li>◦ ‘Checklist Evenementen’ voor organisatoren</li><li>◦ Evenementenkalender 2015 en komende jaren</li><li>◦ Afstemmen gebruik markt voor evenementen met de zaterdagmarkt</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"><li>◦ Hartendorp</li><li>◦ Hartendorp</li><li>◦ Tromp/Folbert</li><li>◦ Folbert</li><li>◦ Hartendorp/Weide</li><li>◦ Boerkamp</li></ul>     |
| 8.                                                                              | Verkeer                    | Het verkeer in een bereikbare binnenstad: over bereikbaarheid, veiligheid en parkeren in dienst van het bezoek aan de binnenstad.<br>Trefwoord: slimmer.                                              | <ul style="list-style-type: none"><li>◦ ‘Actieplan Fietsen 2015-2018’</li><li>◦ F35 tracévoorstel en F35 ‘labeling’ (Marskant-Spoorstraat-Europatunnel-Industriestraat)</li><li>◦ Opdrachtformulering “Bereikbare Binnenstad”: vaststellen van de opgaven en punten van aandacht</li><li>◦ Voorstellen Klantvriendelijk Parkeren en verbeteren van de bezetting van P-garage ‘De Beurs’ (aansluiten op OF Bereikbare Binnenstad)</li><li>◦ Handhaving Venstertijden</li></ul>                                                                                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"><li>◦ Schilstra</li><li>◦ Schilstra</li><li>◦ Wennink</li><li>◦ Boerkamp</li><li>◦ Boerkamp</li></ul>                                       |
| 9.                                                                              | Sociaal-economisch         | De sociaaleconomische betekenis van een binnenstad: over een binnenstad waarin wordt gewerkt en gezorgd; en waar velen een bijdrage aan kunnen leveren. Trefwoord: socialer.                          | <ul style="list-style-type: none"><li>◦ Start met Woonservicegebied Binnenstad 2016</li><li>◦ Huisvesting ‘bij de toren’</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"><li>◦ vdBerg</li><li>◦ Flohr</li></ul>                                                                                                      |
| 10                                                                              | Openbare orde & handhaving | De binnenstad in termen van openbare orde en handhaving: minder overlast en meer veiligheid dragen bij een gewaardeerde binnenstad.<br>Trefwoorden: veiliger en gezelliger.                           | <ul style="list-style-type: none"><li>◦ Zie Pilot Marktstraat</li><li>◦ Zie Horecavisie</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"><li>◦ Cozijnsen</li><li>◦ Cozijnsen</li></ul>                                                                                               |

dbdinsdag 26 mei 2015

# EEN BINNENSTAD VOOR ONTMOETINGEN



## Bouwstenen binnenstadvisie Hengelo

okt. 2009  
Afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkelingen

An aerial, isometric view of a city model. The model consists of numerous rectangular blocks of varying heights and colors (shades of gray, white, and light blue) representing buildings. A prominent church spire rises from the center-right. The layout shows a grid-like street pattern with some irregularities. In the bottom left, there are some faint, hand-drawn style lines and markings on the ground plane.

## Aanleiding

De Hengelse binnenstad is een dynamisch gebied dat constant in verandering is. Met de ontwikkelingen van het laatste decennium neemt dit ontwikkelingsproces alleen maar toe. Hengelo heeft allang zijn ambities zichtbaar gemaakt om de binnenstad verder te ontwikkelen met als doel:

- een betere plek te veroveren in de Twentse stedelijke agglomeratie,
- de binnenstad ontwikkelen tot een kwaliteitsplek voor ontmoeting, verblijf en vermaak voor bewoners en bezoekers,

Het centrum van Hengelo heeft al veel van het goede, maar het kan beter. Beleidsvisies zoals Structuurvisie Hengelo 2030, Nota Detailhandel, Nota Horeca, Burgervisie Binnenstadsdebat en Concept Centrum Groenplan spelen een belangrijke rol bij de verdere ontwikkeling van de binnenstad.

Particulieren, ondernemers, instellingen en ook de gemeente zelf willen verder investeren in de binnenstad. Een aantal projecten is al in gang gezet. Er staan al veel plannen op stapel.

Deze studie is bedoeld om een integrale “quick-start handleiding” te creëren voor de ontwikkeling in de binnenstad van Hengelo. Belangrijke uitgangspunten die uitgevloeid zijn uit de verschillende nota's en visie's worden aan de hand van zeven thema's aangegeven.

Het is geen blauwdruk maar een sturingsmiddel om de kwalitatieve slag die we in de binnenstad willen gaan realiseren, beter begrijpelijk te maken.

## Thema's

Detailhandel.....

Verkeersstructuur.....

Ruimtelijke hoofdelementen.....

Architectuur - Kunstroute.....

Cultuur - Uitgaan - Vermaak.....

Groen-Blauwstructuur.....

Wonen.....

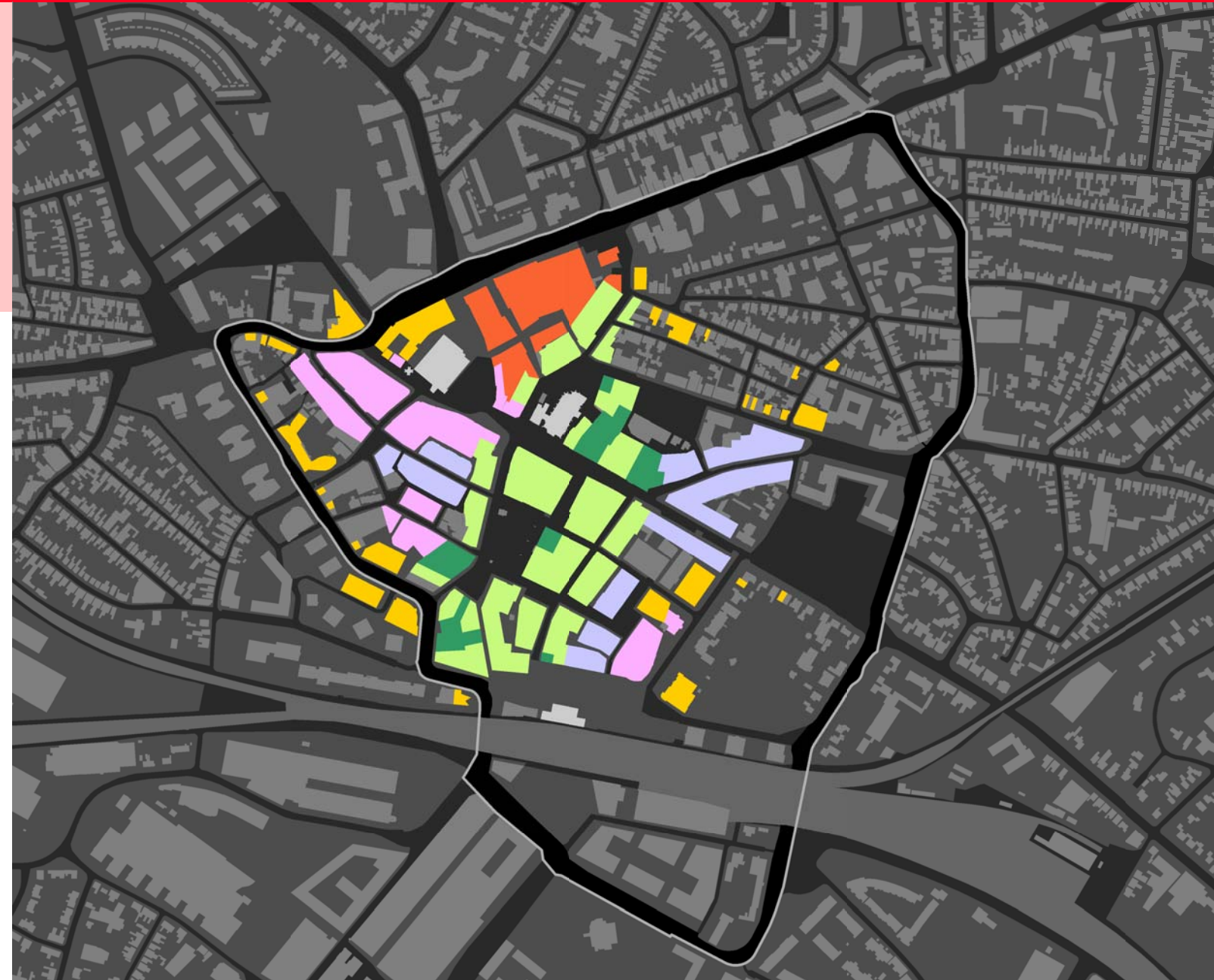
# DETAILHANDEL

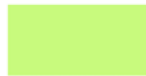
## Ambitie

Hengelo wil inzetten op verbetering van de lokale en de regionale positie van de binnenstad.

### Aanpak

- versterken kwaliteit winkel aanbod binnenstad.
- ruimte voor schaalvergroting winkelaanbod binnenstad.
- compact kernwinkelgebied met een duidelijke routing.
- duidelijker profilering aanloopgebieden.
- uitbreiding van recreatieve detailhandel alleen in binnenstad.
- Burgemeester Jansenplein ontwikkelen als horecaplein.
- Hazemeyerterrein: creatieve stad.
- HvZ/Stationsomgeving: ROC en station gerelateerde voorzieningen.



-  Kernwinkelgebied
-  Trekker winkelaanbod
-  Horeca en leisure
-  Aanloopgebied
-  Overige bestaande centrumfuncties
-  Boodschappencluster

# VERKEER EN VERVOER

## Ambitie

Het creëren van een situatie waarbij de fiets, openbaar vervoer en het gemotoriseerd verkeer op volwaardige wijze met elkaar functioneren en elkaar aanvullen, om zodoende ook in de toekomst de bereikbaarheid en veiligheid te waarborgen en zelfs te verbeteren.

### Aanpak

- Realiseren hoogwaardig parkeerverwijssysteem.
- Aanbieden van een gratis bewaakte fietsenstalling in de binnenstad.
- Regulering van de schil met betaald parkeren. (en vergunningen voor bewoners)
- Realiseren parkeergarages. (tevens voor vervanging van vervallen parkeerplaatsen)
- Gratis parkeren op afstand. (bij OV-haltes)
- Herontwikkeling stationsomgeving Hengelo tot Centraal Station Twente.
- Selectief toegankelijk maken van het autovrije gebied. (verzinkbare palen)
- Instellen van venstertijd van 07.00 tot 12.00 uur in het autovrije gebied.
- Aanbieden van gratis openbaar vervoer voor 65-plussers.
- Realiseren van doorstroommassen voor de bus.



- Alleen uitgaand autoverkeer
- Toegang beperkte groep
- Volledige poort (open tijdens venstertijden)
- Verplichte rijrichting
- ✗ Permanente afsluiting
- Stadsfietsroute
- P Parkeren
- 🚲 Fietsparkeren
- 🚌 Bushalte
- Autovrij gebied

# RUIMTELIJKE HOOFDELEMENTEN

## Ambitie

Een leefbaar centrum dat mensen nieuwsgierig maakt, dat uitlokt tot een langer verblijf en ontmoetingen door het realiseren van herkenbare, sfeervolle entrees, straten en pleinen.

### Aanpak

- Verbeteren ruimtelijke kwaliteit en herkenbaarheid van twee hoofd entrees van het centrum, namelijk Wemenpoort en Enschedesestraat.
- Thematiseren van pleinen; Stationsplein als welkomsplein. Burgemeester Jansenplein als gezellig horecaplein (huis kamer van hengelo) , Marktpluin als hoogwaardig evenementen en passantenplein.
- Toevoegen nieuwe ruimtelijke elementen (gebouw, kunstwerk, bomen etc. afhankelijk van het thema) aan de pleinen om belevingswaarde te bevorderen.
- Knooppunten aan de Enschedesestraat verbijzonderen met hoogwaardige "objecten".
- De Slinger, de hoofdroute die tussen het Stationsplein en de Wemen poort ligt, wordt een diverse, contrastrijke en kleurrijke looproute in het kernwinkelapparaat.



- Hoofd drager
- Secundaire drager
- Pleinen
- Hoofdentree
- Secundaire entree

# ARCHITECTUUR-KUNSTRROUTE

## Ambitie

Het zichtbaar maken van bijzondere architectuur en kunst in en nabij het centrum van Hengelo .

### Aanpak

- Vergroten van de bekendheid met de bestaande en nieuwe Hengelose architectuur en kunst.
- Verbeteren van de samenhang tussen het centrum van Hengelo en Hart van Zuid.
- Creëren van een route die de prominente architectuur en kunst met elkaar verbindt.
- Het zichtbaar maken van de architectuur- en kunstroute door middel van beeldende kunst.
- het zichtbaar maken van de route door middel van herkenbare en terugkerende vormgeving.
- De kwaliteit van de toegevoegde kunst en vormgeving wordt gewaarborgd door de Adviescommissie Beeldende Kunst en Vormgeving.



- Stadswandeling
- Optionele wandeling karakteristieke buurten
- Bijzondere gebouwen en bouwwerken
- Kunstwerken ( beelden, reliefs, monumenten, muurschilderingen etc.)

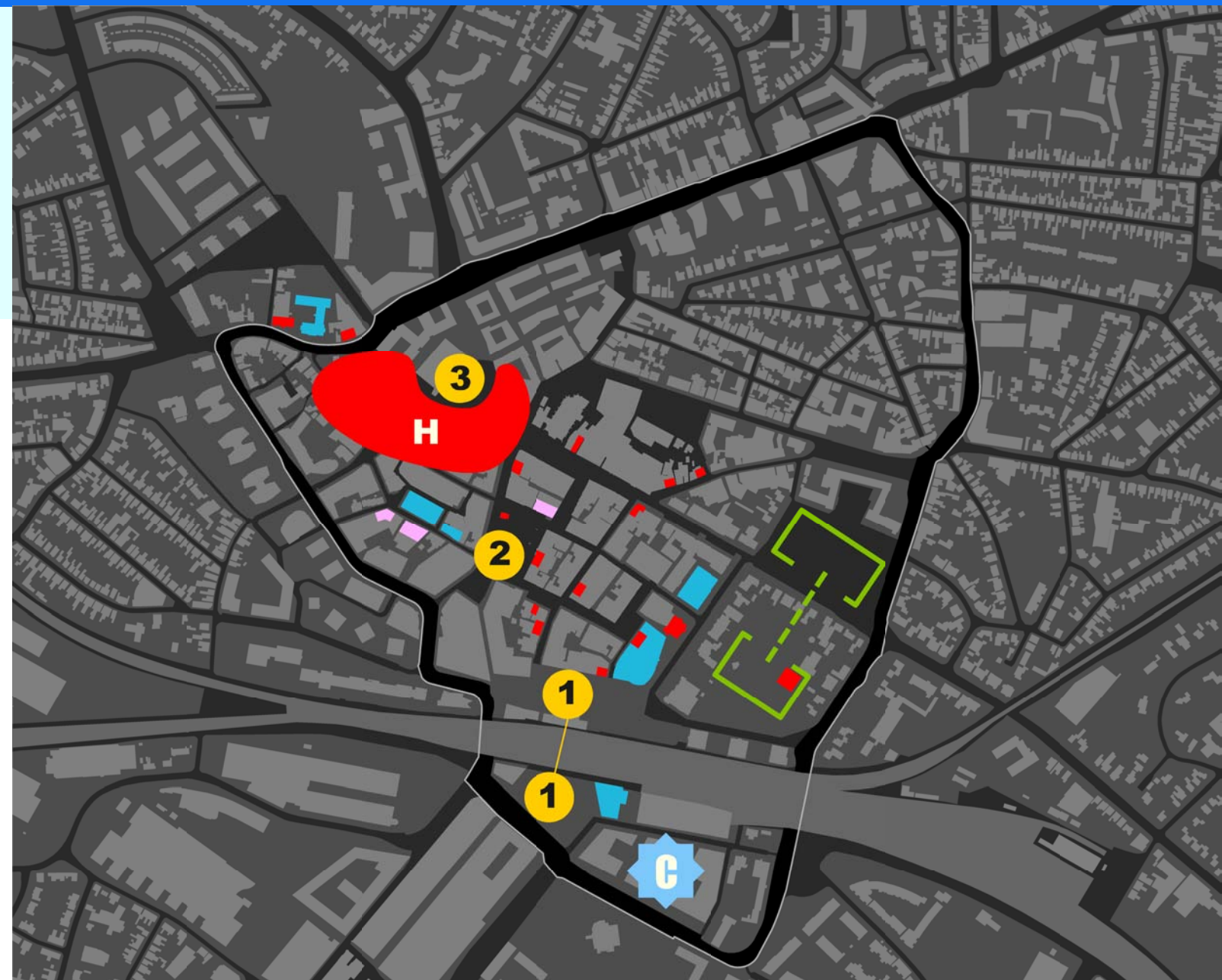
# CULTUUR-UITGAAN-VERMAAK

## Ambitie

Het zichtbaar en aantrekkelijk maken van het leisure-aanbod van de binnenstad voor zowel de eigen inwoners als bezoekers. Het verbinden van het leisure-aanbod; zowel fysiek als in de vorm van arrangementen.

## Aanpak

- Ervoor zorgen dat het stations- en industrieplein een aantrekkelijk welkomstplein wordt en een logisch trefpunt met internationale allure.
- Versterken van de podiumfunctie van het Marktplaatsplein met ruimte voor o.a. evenementen, winkelen, groen en cultuur. Het plein zo inrichten dat het geschikt is voor vele functies en activiteiten die mensen aantrekken.
- Veranderen van het Burgemeester Jansenplein tot een hoogwaardig horecaplein. Hier wil je ontmoeten, kijken en bekeken worden. Er is ook ruimte voor kleinkunst.
- Verder ontwikkelen van het Prins Bernhardplantsoen tot een introverte ontmoetingsplek onder een 'groen dak' met horeca-functie.
- Benadrukken van het groene en open karakter van de Bataafse Kamp; een multifunctionele plek voor kunst, opleiding, spel etc.
- Meer zichtbaar en vindbaar maken van de schouwburg, bioscoop, metropool en creatieve fabriek. En ook goede afstemming programmering van de culturele instellingen.
- Ontwikkelen van voorzieningen voor de congres- en vergadermarkt rondom het industrieplein, specifiek in het WTC Business Centrum.



-  Cultuur
-  Horecaconcentratie
-  Ondersteunende horeca (detailhandel en cultuur)
-  Discotheek
-  Belangrijke pleinen, "parels"
-  1 Stations- en Industrieplein, aankomst en vertrekpleinen
-  2 Marktplaatsplein-evenementenplein, centraal in kernwinkelapparaat
-  3 Burg. Jansenplein, horeca- en ontmoetingsplein
-  Parkzone
-  Congrescentrum

# GROEN-BLAUW STRUCTUUR

## Ambitie

De concept groenvisie geeft structuur en variatie aan de binnen stad door grenzen en belangrijke lijnen te versterken met bomen en plekken te verrijken met groen om de menselijke maat te genereren. Beken worden zichtbaar gemaakt en worden integraal onderdeel van de openbare ruimte van de binnenstad.

## Aanpak

- Om het centrum in zijn geheel herkenbaar te maken wordt de hele centrumring voorzien van een laan.
- De lange lijnen worden ingeplant met lanen of bomenrijen, elke lijn krijgt een eigen boomsoort om de herkenbaarheid te versterken.
- Op strategische punten aan de Slingers worden accentbomen aangeplant.  
Bij bijzondere gebouwen/plekken worden sierbomen gebruikt.
- De Bataafse Kamp krijgt een betere uitstraling door nieuwe inrichting van de openbare ruimte en door een cultureel programma toe te voegen aan het gebouw.  
Relatie met de Wetstraat wordt ook verbeterd.
- Het Stationsplein wordt aangevuld met parallel lopende bomenrijen.
- De Marktplaats wordt visueel verkleind door het toevoegen van bomenrijen. Hierdoor krijgt de pleinruimte meer menselijke maat.
- De Drienerbeek aan de Oldenzaalsestraat wordt opnieuw zichtbaar gemaakt. Het water wordt bereikbaar en beleefbaar.



Centrumring



Lange lijnen



Slingers



Park / Plantsoen



Beken / Water

# WONEN

## Ambitie

Wonen in de binnenstad betekent kwalitatief goed wonen met keuze voor iedereen. Het wonen draagt bij aan de levendigheid van de binnenstad, waarbij in combinatie met andere functies een meerwaarde wordt bereikt. (bijv. wonen boven winkels)  
De binnenstad biedt de mogelijkheid om een verscheidenheid aan woonmilieus en woonproducten aan te bieden.

### Aanpak

- Herbezinning van de woonprogramma's in de ontwikkelvlekken M-kwadraat, B3, Brouwerij, afronding Thiemsland, O-kwadraat en Lange Wemen i.v.m. de werkelijke vraag naar appartementen en de stagnatie in de bevolkings- en huishoudensomvang op termijn.
- Gezien het aantal nog te bebouwen vlekken in de binnenstad is een goede fasering én afstemming over de te realiseren woonproducten noodzakelijk.
- Differentiatie in zowel woonproducten als doelgroepen wordt bereikt door het toevoegen van (meer) sociale woningbouw in zowel het huur- als koopsegment.
- In de programma's meer aandacht voor grondgebonden woningbouw ter aanvulling op het stedelijke wonen in appartementen.
- De doelgroep senioren/medioren een wooncarrière bieden door meer levensbestendig te bouwen met de mogelijkheid van zorg op termijn.
- De komende jaren verdere uitwerking geven aan Wonen boven Winkels, met extra aandacht voor de te huisvesten jongeren.
- De komende jaren het stimuleren en reguleren van kamergewijze verhuur ten behoeve van jongeren die daarmee levendigheid geven aan de binnenstad.



-  Geprioriteerde projecten
-  Lopende projecten - niet geprioriteerd
-  Lange termijn projecten

# PROJECTEN BINNENSTAD



***Gemeente Hengelo***

***Stadhuis***

Burg. Jansenplein 1

***Postadres:***

Postbus 18,  
7550 AA Hengelo

***Stadskantoor***

***Hengelo***

Hazenweg 121

***Internet:***

[www.hengelo.nl](http://www.hengelo.nl)





## Aanvraagformulier stimuleringsbijdrage Pilot Spontane Binnenstad

Wilt u in aanmerking komen voor een stimuleringsbijdrage uit de pilot Spontane Binnenstad? Vul dan samen met uw contactpersoon van de gemeente onderstaand formulier in en mail het geheel met bijbehorende bijlagen naar uw contactpersoon. Onderaan het formulier vindt u de mailadressen.

| Gegevens aanvrager                   |                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Naam en voorletters                  | HJJ Oude Avenhuis                                                                                                                                                                   |
| Correspondentieadres                 | Tuindorpstraat 61 Gebouw C01                                                                                                                                                        |
| Postcode en plaats                   | 7666Cs Hengelo                                                                                                                                                                      |
| Telefoonnummer                       | 06 23 411 982                                                                                                                                                                       |
| E-mailadres                          | hans@trimotion.nl                                                                                                                                                                   |
| Soort aanvrager                      | <input type="checkbox"/> Particulier<br><input checked="" type="checkbox"/> Bedrijf<br><input type="checkbox"/> Stichting of vereniging<br><input type="checkbox"/> Anders, nl..... |
| Bankrekeningnummer en rekeninghouder | NL36RABO0327533293<br>TriMotion bv                                                                                                                                                  |

| Gegevens project                                           |                                                |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Projectnaam                                                | <b>Gamechange Karavaan</b>                     |
| Locatie (plaats, adres)                                    | <b>Leegstand pand binnenstad</b>               |
| Aan te vragen budget (max. 100.000, o.b.v. cofinanciering) | <b>€ 100.000</b>                               |
| Contactpersoon binnen de gemeente                          | <b>Cees Dalenoord</b>                          |
| Bijlagen                                                   | <b>Uitwerking en onderbouwing van het idee</b> |

### 1. Wat is uw idee en met welke partijen werkt u samen?

Omschrijf de aanleiding, de locatie, de belangrijkste uitgangspunten en de samenwerking met andere partijen.

De Gamechange karavaan is een 'Netwerkorganisatie' gericht om de spontaniteit van onderop te organiseren en te faciliteren. De binnenstad is van ons allemaal. Als consumenten en inwoners kunnen laagdrempelig kunnen meedenken over de inrichting van de stad ontstaan er niet alleen veel meer ideeën, maar ook veel meer betrokkenheid.

De Gamechange Karavaan stimuleert een radicale vernieuwing van werk -en of denkwijze met als gevolg een onomkeerbare significante verbetering van de binnenstad tot gevolg. De business van triMotion is deze trajecten te faciliteren voor organisaties, profit en non profit.

Met de Gamechange karavaan strijken we neer in de binnenstad om passanten, organisaties, startup bedrijfjes nieuwe waarheden en inzichten te laten ontdekken. Dit gebeurt interactief met ons, met elkaar en met betrokken partners. Sparren, brainstormen, prototypen, crowdfunding, crowdsourcing etc etc. Het gebeurt allemaal spontaan vanuit een uniek verdienmodel: DELEN!

DELEN is de trigger voor de deelnemende partijen. Delen van kennis, delen van netwerken, mogelijk zelfs het delen van middelen. In de wetenschap dat: 1. Kennis is macht. Kennis delen is vooruitgang. 2. Van copyright naar right to copy!

Bij deze eenvoudige strategie staat de investering van de partners voorop. Je brengt wat om in staat te zijn iets te kunnen ontvangen. Partners van de Gamechange karavaan geloven in dit principe.

We werken op dit moment samen met: Gemeente Hengelo, Stichting Centrum Management Hengelo, het ROC van Twente, De Lionsclub Hengelo, Factor Groen, Saxion Innovation Team, ArteZ, stichting in oprichting 'vrienden van de Cactus Live' en Prins Bernard Plantsoen, Factor Groen, Filmkaravaan Houtmaat.

Gesprekken staan gepland met: Heim/Crea, Welbions, kerngroep toekomstbestendige binnenstad.

## **2. Welke bijdrage levert uw project aan de binnenstad?**

Denk daarbij aan zaken als unieke karakter, beleving, bezoekersaantallen, verbeteren vestigingsklimaat, complementair aan huidige aanbod. Met andere woorden, welk effect hoopt u te bereiken?

Het effect van de verschillende activiteiten zal zijn reuring en nieuwe ideeën. Voor de binnenstad (Pimp up your city), voor de ondernemers in de binnenstad (service design thinking), voor de Gemeente (burgerparticipatie projecten uitwerken), voor de passant (nieuwe ideeën), voor het startup bedrijf (het beste idee van Hengelo), voor de jonge muzikant (Popup podium) etc. Er gebeurt iets in Hengelo!

Ook zal de Gamechange Karavaan de consument, inwoners van Hengelo en ondernemers verbinden met de ontwikkelingen van de toekomst bestendige binnenstad.

Ideeën worden samengevat, gevisualiseerd en naar een volgende ontwikkelstap gebracht tot de realisatiefase. Met deze pragmatische laagdrempelige aanpak bereiken we veel mensen en daarmee commitment. De resultaten waar wij ons op richten zijn: Tevredenheidscijfer Binnenstad Hengelo naar een 8+ brengen – 10 nieuwe start-ups per jaar – 20 Gamechangers per jaar identificeren (mensen die een significante verbetering of verandering voor de binnenstad gaan realiseren) – nieuwe en blijvende culturele initiatieven in de binnenstad - Vermindering van de leegstand met 10% (dit is een doel dat nauw samenhangt met de initiatieven uit de toekomst bestendige binnenstad).

## **3. In hoeverre versterkt uw project het profiel van uw binnenstad?**

Almelo: water en groen, Borne: compact en dorps, Enschede: studenten en grootstedelijke voorzieningen, Hengelo: zakelijk district, Oldenzaal: bourgondisch en historisch.

De Gamechange karavaan wordt een ontmoetingsplek voor 'zakelijke' transacties. Ideeën, initiatieven en netwerken worden uitgewisseld. Uitwerkingen worden in atelier setting met passanten opgepakt. Mensen gaan betrokken worden omdat er plek is voor hun creativiteit.

Het aanbieden van workshops, inspirerende lezingen geeft mensen nieuwe inzichten waarmee het creatieve denken wordt bevorderd.

Een verdienmodel voor iedereen die hieraan deelneemt.

## **4. Hoe brengt u uw project tot stand en op welke termijn?**

Omschrijf kort de verwachte tijd voor voorbereiding, uitvoering en nog te nemen hindernissen. Denk ook aan zaken als vergunningen, inzet vrijwilligers en procedures.

In mei 2015 willen we het eerste weekend plannen. Van zaterdag t/m zondag. Waarbij we op de zaterdagavond een film willen vertonen door de Filmkaravaan Houtmaat (uiteraard in de binnenstad).

In eerste instantie zal de karavaan maandelijks neerstrijken in de binnenstad. Echter is het de bedoeling zo snel mogelijk met partners 'semi' permanent open te zijn.

We zijn concreet bezig de volgende activiteiten in de Karavaan te organiseren:

1. **De Ja tafel – waar ondernemers, inwoners, en gemeente met elkaar in gesprek gaan. Elkaar leren begrijpen.**
2. **Het Pop-Up podium – voor artiesten, start-up's, een podium om te laten zien en horen.**
3. **De Creativity Wall – Actieve brainstorm, mindmapping, visualisaties. De creatieve fase voor elk idee.**
4. **De Werkbank – Prototyping maken. De doe fase. Kansrijke concepten in de praktijk testen.**
5. **Het Online platform – De agenda van de Ja-tafel, overzicht van lopende projecten, een uitnodiging voor deelname en het verder brengen van ideeën zijn te vinden op het online platform.**

## **5. Wat zijn de totale kosten van het project en hoe financiert u dit?**

*U kunt eventueel verwijzen naar een bijlage.*

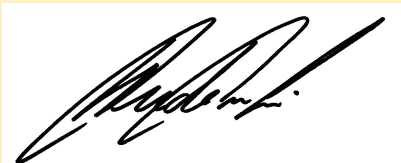
*Zie bijlage*

**6. Ruimte voor aanvullende opmerkingen.**

*De Gamechange karavaan wordt aangevraagd voor een periode van 3 jaar. In deze periode zal de karavaan voldoende bekend zijn en de partner deelname dermate gegroeid zijn dat de karavaan zelfstandig verder kan.*

**Ondertekening**

Ondergetekende verklaart hierbij bovenstaande gegevens naar waarheid te hebben ingevuld.

| Ondertekening       |                                                                                    |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Naam en voorletters | Oude Avenhuis                                                                      |
| Datum en woonplaats | 4 maart 2015                                                                       |
| Handtekening        |  |

**Toe te voegen bijlagen**

Voeg bij uw aanvraag de volgende bijlagen toe:

- Kaart/plattegrond van de locatie
- Beeldmateriaal (toekomstige) situatie
- Kopie identiteitsbewijs

U kunt dit formulier mailen naar de contactpersoon van uw gemeente.

|            |                      |                                                                      |
|------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Almelo:    | Ditty Oegema         | <a href="mailto:d.oegema@almelo.nl">d.oegema@almelo.nl</a>           |
| Borne:     | Bernd van den Dolder | <a href="mailto:b.vandendolder@borne.nl">b.vandendolder@borne.nl</a> |
| Enschede:  | Mirjam Berning       | <a href="mailto:m.berning@enschede.nl">m.berning@enschede.nl</a>     |
| Hengelo:   | Cees Dalenoord       | <a href="mailto:c.dalenoord@hengelo.nl">c.dalenoord@hengelo.nl</a>   |
| Oldenzaal: | Moniek Bazen         | <a href="mailto:m.bazen@oldenzaal.nl">m.bazen@oldenzaal.nl</a>       |



## Aanvraagformulier stimuleringsbijdrage Pilot Spontane Binnenstad

*Wilt u in aanmerking komen voor een stimuleringsbijdrage uit de pilot Spontane Binnenstad? Vul dan samen met uw contactpersoon van de gemeente onderstaand formulier in en mail het geheel met bijbehorende bijlagen naar uw contactpersoon. Onderaan het formulier vindt u de mailadressen.*

| Gegevens aanvrager                   |                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Naam en voorletters                  | J.Tibben                                                                                                                                                                                                                  |
| Correspondentieadres                 | Karel Gerardstraat 18                                                                                                                                                                                                     |
| Postcode en plaats                   | 7552 GT                                                                                                                                                                                                                   |
| Telefoonnummer                       | 0612856314                                                                                                                                                                                                                |
| E-mailadres                          | jtibben@ziggo.nl                                                                                                                                                                                                          |
| Soort aanvrager                      | <input type="checkbox"/> Particulier<br><input type="checkbox"/> Bedrijf<br><input type="checkbox"/> Stichting of vereniging<br><input checked="" type="checkbox"/> Anders, stichting i.o. Revitalisering Pastoriestraat. |
| Bankrekeningnummer en rekeninghouder | Volgt zodra rechtspersoon eigen rekening heeft.                                                                                                                                                                           |

| Gegevens project                                           |                                 |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Projectnaam                                                | Kwaliteitsimpuls Pastoriestraat |
| Locatie (plaats, adres)                                    | Pastoriestraat 7551 DK Hengelo  |
| Aan te vragen budget (max. 100.000, o.b.v. cofinanciering) | €100.000,-                      |
| Contactpersoon binnen de gemeente                          | D.Biemold en C.Dalenoord        |
| Bijlagen                                                   |                                 |

### 1. Wat is uw idee en met welke partijen werkt u samen?

*Omschrijf de aanleiding, de locatie, de belangrijkste uitgangspunten en de samenwerking met andere partijen.*

*De eigenaren en exploitanten en bewoners van de Pastoriestraat willen de kwaliteit van hun straat verbeteren. Het wonen, werken en ondernemen in deze straat verdienen een impuls. Het kan mooier en het moet beter om als horecaplein voor de Hengelse Binnenstad op nummer 1 te blijven. Het historische karakter wordt het unieke 'selling point'. Het behoud maar ook het gebruik van het hele gebied van vraagt om verbeteringen. Met een tiental verbetermaatregelen worden de gebruikswaarde, de verblijfswaarde en de zichtwaarde vergroot. Het resultaat is een Pastoriestraat met een intiem een sfeervolle ambiance waar meer mensen vaker een bezoek brengen aan een winkel of horecazaak. Daarmee wordt een bijdrage aan betere Binnenstad van Hengelo geleverd.*

*De idee is om als vastgoed-eigenaren, exploitanten en de gemeente tezamen te investeren in de inrichting en het aanzicht. De horeca maakt een verschuiving in het aanbod voor meer daghoreca (middag en vroege avond). Ook hierbij wordt geïnvesteerd in nieuwe formules en fysiek bijv. in een keuken en (overdekte) terrassen.*

### 2. Welke bijdrage levert uw project aan de binnenstad?

*Denk daarbij aan zaken als unieke karakter, beleving, bezoekersaantallen, verbeteren vestigingsklimaat, complementair aan huidige aanbod. Met andere woorden, welk effect hoopt u te bereiken?*

*Voor Hengelo staat het historische unieke karakter van de Pastorie voorop. Door de kwaliteitsimpuls moet de beleving een veel grotere waardering krijgen en er wordt gericht gewerkt aan het bereiken van grotere bezoekersaantallen (verblijfsduur*

en uitgaven). In de visie Toekomstbestendige Binnenstad (SCH/Seinpost 2015) maakt de Pastorie deel uit van het "horecakwartier" of "vertiercluster" van Hengelo. Deze visie wordt door de gemeente omarmd en ondersteund. De gemeente streeft naar een gastvrije binnenstad met een meer specifieke invulling dan nu en met toevoeging van leukere en lekkere café-restaurants. De Kwaliteitsimpuls Pastoriestraat draagt bij aan de gewenste versterking voor een betere binnenstad in het horeca-aanbod en met meer identiteit. 'Dit heeft de stad echt nodig!', is de stelling van initiatiefnemers.

Het project beoogd een aantal zaken heel concreet voor elkaar te krijgen:

- Oplossen van de leegstand van panden zoals 'het Neutje' en het pand 'de Kreeft'
- Nieuwe horeca in de gezamenlijke setting van de terrassen
- Mooiere uitstraling van alle panden
- Herinrichting van opbaar gebied
- Afspraken over presentatie en programma

### **3. In hoeverre versterkt uw project het profiel van uw binnenstad?**

Almelo: water en groen, Borne: compact en dorps, Enschede: studenten en grootstedelijke voorzieningen, Hengelo: zakelijk district, Oldenzaal: bourgondisch en historisch.

De Pastoriestraat wordt door de bedoelde verbetermaatregelen interessanter voor zakelijke bezoekers. Qua imago en identiteit is de Pastoriestraat één van de 'kroonjuwelen' van Hengelo en daarom belangrijk in het profiel. Ontmoeten is één van de zaken in de leefwereld waar zakelijk Twente het moet van hebben. Ontmoeten is nodig om innovaties en transacties te bevorderen. Daar is de Pastoriestraat ook voor bedoeld.

### **4. Hoe brengt u uw project tot stand en op welke termijn?**

Omschrijf kort de verwachte tijd voor voorbereiding, uitvoering en nog te nemen hindernissen. Denk ook aan zaken als vergunningen, inzet vrijwilligers en procedures.

Het project Kwaliteitsimpuls bestaat uit twee fasen.

Fase 1 Toekomstvisie en haalbaarheidsonderzoek van de maatregelen

- Opstellen van ruimtelijk-functionele schetsen
- Maken van een voorlopig ontwerp voor de herinrichting openbaar gebied plus verlichting
- Maken van schetsontwerpen voor verbetering van gevels
- Ontwerpsuggesties voor nieuwe toevoegingen/veranderingen
- Sfeerbeeld/moodboard voor bedoelde sfeer en uitstraling
- Raambegroting kosten en dekking van de verbetermaatregelen
- Communicatie en voorlichting
- Eindproduct: Visiedocument Kwaliteitsimpuls Pastoriestraat plus en intentieovereenkomst deelnemende partijen

Fase 2 Uitvoering van de maatregelen van de kwaliteitsimpuls

- Ontwerpen maken
- Bestek en Aanbesteding
- Uitvoering, toezicht
- Communicatie en voorlichting

### **5. Wat zijn de totale kosten van het project en hoe financiert u dit?**

U kunt eventueel verwijzen naar een bijlage.

#### **Fase 1**

Raming kosten toekomstvisie en haalbaarheidsonderzoek: €10.000

- Kosten architect en civiele-ingenieur (ontwerpen en begroten)
- Kosten van communicatie en voorlichting (overige projectkosten)

**Bijdragen:**

Particulieren €1.000

BIZ €3.250

Fuldauerstichting €3.2500

Subsidie Pilot NWS € 2.500

**Fase 2**

Globale raming van de totale investering van alle verbetermaatregelen: € 490.000

- Aanlichten 30.000
- Herbestraten 80.000
- Nieuw inrichting terrassen 100.000
- Gevelherstel panden 280.000 (incl. tuin Lamboijhuis)

**Totale projectkosten: € 500.000,-**

**6. Ruimte voor aanvullende opmerkingen.**

De aanvragers zien graag een beschikking van €100.000,- als bijdrage van de pilot NWS in de totale projectkosten tegemoet.  
Na afronding de eerste fase zal de begroting tweede fase met u worden gedeeld.

**Ondertekening**

Ondergetekende verklaart hierbij bovenstaande gegevens naar waarheid te hebben ingevuld.

| Ondertekening       |                                                                                     |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Naam en voorletters | Tibben J.                                                                           |
| Datum en woonplaats | 12-03-2015                                                                          |
| Handtekening        |  |

**Toe te voegen bijlagen**

Voeg bij uw aanvraag de volgende bijlagen toe:

- Kaart/plattegrond van de locatie
- Beeldmateriaal (toekomstige) situatie
- Kopie identiteitsbewijs

U kunt dit formulier mailen naar de contactpersoon van uw gemeente.

|            |                      |                                                                      |
|------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Almelo:    | Ditty Oegema         | <a href="mailto:d.oegema@almelo.nl">d.oegema@almelo.nl</a>           |
| Borne:     | Bernd van den Dolder | <a href="mailto:b.vandendolder@borne.nl">b.vandendolder@borne.nl</a> |
| Enschede:  | Mirjam Berning       | <a href="mailto:m.berning@enschede.nl">m.berning@enschede.nl</a>     |
| Hengelo:   | Cees Dalenoord       | <a href="mailto:c.dalenoord@hengelo.nl">c.dalenoord@hengelo.nl</a>   |
| Oldenzaal: | Moniek Bazen         | <a href="mailto:m.bazen@oldenzaal.nl">m.bazen@oldenzaal.nl</a>       |

# Herinrichting Hoofdwinkelstraten Binnenstad Hengelo

## Kern van het voorstel:

De Gemeente Hengelo sluit aan op de visie Toekomstbestendige Binnenstad o.a. door de herinrichting van de hoofdwinkelstraten van een compactere kernwinkelgebied. Als vertrekpunt voor een discussie met belanghebbenden zijn er 2 modellen gemaakt voor de herinrichting van de Enschedesestraat tussen de oostelijke en de westelijke entree. De Enschedesestraat vormt in de visie van de gemeente de ruggengraat van het nieuwe patroon in het nieuwe kernwinkelgebied. En vormt daarmee het logische begin van de herinrichting. In dit voorstel worden suggesties gedaan voor de herinrichting van aansluitende straten plus de Markt. In discussie met de stad zal een voorkeursmodel worden uitgewerkt, waarbij tevens punten voor het lijstje van eisen en wensen verzameld.

## Doelstelling

Het streven om de binnenstad 'warmer en gezelliger' te maken is bedoeld voor:

1. het verhogen van de verblijfskwaliteit van de hoofdwinkelstraten om daarmee meer bezoekers en bestedingen te bereiken en
2. het vestigingsklimaat voor winkels en andere bedrijven te verbeteren.

## Uitgangspunten

- functioneel: de inrichting staat primair in dienst van de winkelende voetganger
- ruimtelijk: de kwaliteitssprong moet voldoende zijn om de doelstelling te bereiken; kwaliteit is in die zin leidend
- duurzaam: de investering is voor een lange termijn en tegelijk zuinig qua materialen en onderhoud
- strategie: herinrichting moet bijdragen aan een beter functioneren van een compacter winkelgebied en daarbij aansluiten op de visie 'Toekomstbestendige Binnenstad Hengelo' en de Burgervisie 'We zitten op Goud'

Opmerking: De keuze voor deze uitgangspunten betekent dat we anders om zullen gaan met bijvoorbeeld rijstroken, plateaus, plantvakken etc. De gevolgen en mogelijk andere aanvullingen in inrichtingsoplossingen willen we al werkende weg aangeven. Dit is om steeds voldoende ruimte te hebben voor afstemming met de gebruikers en overige belanghebbenden. We hebben gezien hoe belangrijk dit is bij de herinrichting van de oostelijke entree van de Enschedesestraat. Daarom worden nu twee modellen (als vertrekpunt voor het gesprek met de stad) gepresenteerd en niet twee 'kant en klare' ontwerpen.

## Andere Overwegingen

- kansen: er bestaat nu een logisch moment om de Enschedesestraat in zijn geheel van oostelijke naar westelijk entree van de binnenstad van een nieuwe inrichting te voorzien
- financiën: zo veel mogelijk hoofdwinkelstraten van het zogenoemde 8'tje van een nieuwe inrichting voorzien (afweging kwaliteit versus m<sup>2</sup>)
- materialiseren: het gaat niet om één kleur maar om het toevoegen/vervangen van aantrekkelijke elementen in bestrating, groen en meubilair met een duidelijk zichtwaarde voor iedereen
- er wordt veel waarde gehecht aan de betrokkenheid en het draagvlak onder de directe belanghebbenden

## **Praktische overwegingen**

- fasering: afhankelijk van de keuze van volgorde van de straten en de beschikbare middelen; maar wel zodanig dat we niet 3 maal de binnenstad opbreken
- keuze van goede materialen en inrichtingselementen voor een lange periode waarmee onderhoud en beheer uit de voeten kan
- niet ontwerpen tot achter de komma; werken volgens het principe 'doe meer met ongeveer'
- de keuze voor een getrapte en meer interactieve werkwijze vraagt om meer communicatie, presentatie en meer atelierachtige bijeenkomsten of inloopavonden rondom de herinrichting
- nodig is voor zeker 3 jaar een ruime plek in de binnenstad om dit te kunnen doen (suggestie om aan te sluiten bij de tijdelijke werkruimte van de Gamechange Karavaan)

## **Parelsnoer versus het 8'tje**

In het programmateam binnenstad is gewezen op spanning die er zou kunnen zitten tussen de oude visie van het 'Parelsnoer en het voorstel om nu met de Enschedesestraat te beginnen

In de visie Hengelo 2030 is het 'Parelsnoer' aangemerkt als een kernproject. De drie pleinen zijn het Stationsplein, Brink/Marktpluin en Bgm Jansenplein. Het eerste plein nadert zijn voltooiing. Het tweede plein is na een kleine opknopbeurt nog steeds het onderwerp van discussie. En het laatste plein moet nog worden aangelegd in het kader van het project Lange Wemen.

De verwachting was destijds dat wanneer alle geplande nieuwbouw er zou staan er behoorlijke drukte op deze 'flaneermijl' zou ontstaan. Die nieuwbouw van kantoren en woningen is er grotendeels niet gekomen. Het Marktpluin met de Brink waren in de visie Hengelo 2030 het zwaartepunt van het kernwinkelgebied. En tevens ging men uit van een toename van het winkeloppervlak. De werkelijkheid heeft in die zin de visie rechts ingehaald. Dat we investeren in de kwaliteit van de pleinen is onderdeel van een strategie om meer verbinding in de stad zelf te krijgen. Die strategie is nog steeds geldig.

De werkelijkheid van het kernwinkelgebied is een heel andere geworden. Daarin zijn de routes langs Brink en Markt deels aanloopstraat en deels hoofdwinkelstraat geworden. Ook de bezetting is niet florissant te noemen. Immers er is krimp en geen groei. Het zwaartepunt is meer naar het noorden verschoven en het belang van de andere aanloopstraten is ook anders (specialisatie!). Een compacter kernwinkelgebied met daarin de hoofdwinkelstraten van het 8'tje uit de visie TBH is de nieuwe werkelijkheid. In het 8'tje zien we de Enschedesestraat als de ruggengraat; de hoofdwinkelstraat die de zaak bij elkaar houdt. De Markt blijft een zorgenkindje.

Het is dus niet zo dat we van uitgangspunt moeten wisselen. De strategie van het 'Parelsnoer' is goed voor de stad als geheel en we blijven investeren in de pleinen. Het opknappen van de Enschedesestraat past strategisch beter bij wat een compacter kernwinkelgebied binnenstad nu nodig heeft om de consument vast te houden. Beide strategieën vullen elkaar aan.

## **Twee modellen**

Als vingeroefening is voor de Enschedesestraat tussen de Drienerstraat en de plangrens van Lange Wemen een studie gemaakt. Dit levert 2 modellen op (toegevoegd). Hieronder worden de twee modellen toegelicht. Deze modellen maken deel uit van de gemeentelijke reactie op de visie TBH. Het geeft antwoord op de vraag hoe en waar de gemeente kan aansluiten op het proces van een compactere binnenstad. De bedoeling is dat we eerst een reactie uit de stad ophalen alvorens het bestuur een besluit neemt over welke straten in uitvoering kunnen worden genomen.

Model A: Volledige herinrichting (geheel nieuw profiel).

In dit model wordt een volledig nieuw profiel met van gevel tot gevel gebakken klinkers, grote plantvakken en sfeerverlichting in hoogwaardige materialen ontworpen. Het kwaliteitsniveau is

hoog en duurzaam. Het is tevens tamelijk dwingend, omdat het een standaard zet voor alle vervolgfasen. De kosten voor alleen het segment Enschedesestraat zijn geraamd op €980.000,- . Dit biedt geen ruimte om meer straten aan te pakken. Deze straten zijn verder dan ook niet doorgerekend op dit kwaliteitsniveau.

Model B: Gedeeltelijke herinrichting (deels nieuw profiel).

In dit model is de bestaande indeling van de weg uitgangspunt, waarbij de bestaande rijstrook met warmkleurige klinkers op hetzelfde niveau wordt gebracht als het huidige trottoir. Tevens worden nieuwe elementen in het profiel toegevoegd (sfeerverlichting groen, belijning en vlakken). Het kwaliteitsniveau is redelijk hoog en duurzaam. Het is meer flexibel omdat het deels gebruik maakt van wat er al is (daardoor geen hinderlijke breuken). Het verschil tussen model A en B is dat in model B zoveel als mogelijk de bestaande verharding in het trottoir blijft liggen. Ook zijn kosten navenant lager (dus meer ruimte om meer m<sup>2</sup> aan te leggen). De studie voor de Enschedesestraat is alleen gemaakt om een impressie te geven van een mogelijke nieuwe inrichting en benadering te krijgen van de kosten van herinrichting. Heel veel is dus nog opengelaten voor de discussie die nog moet volgen.

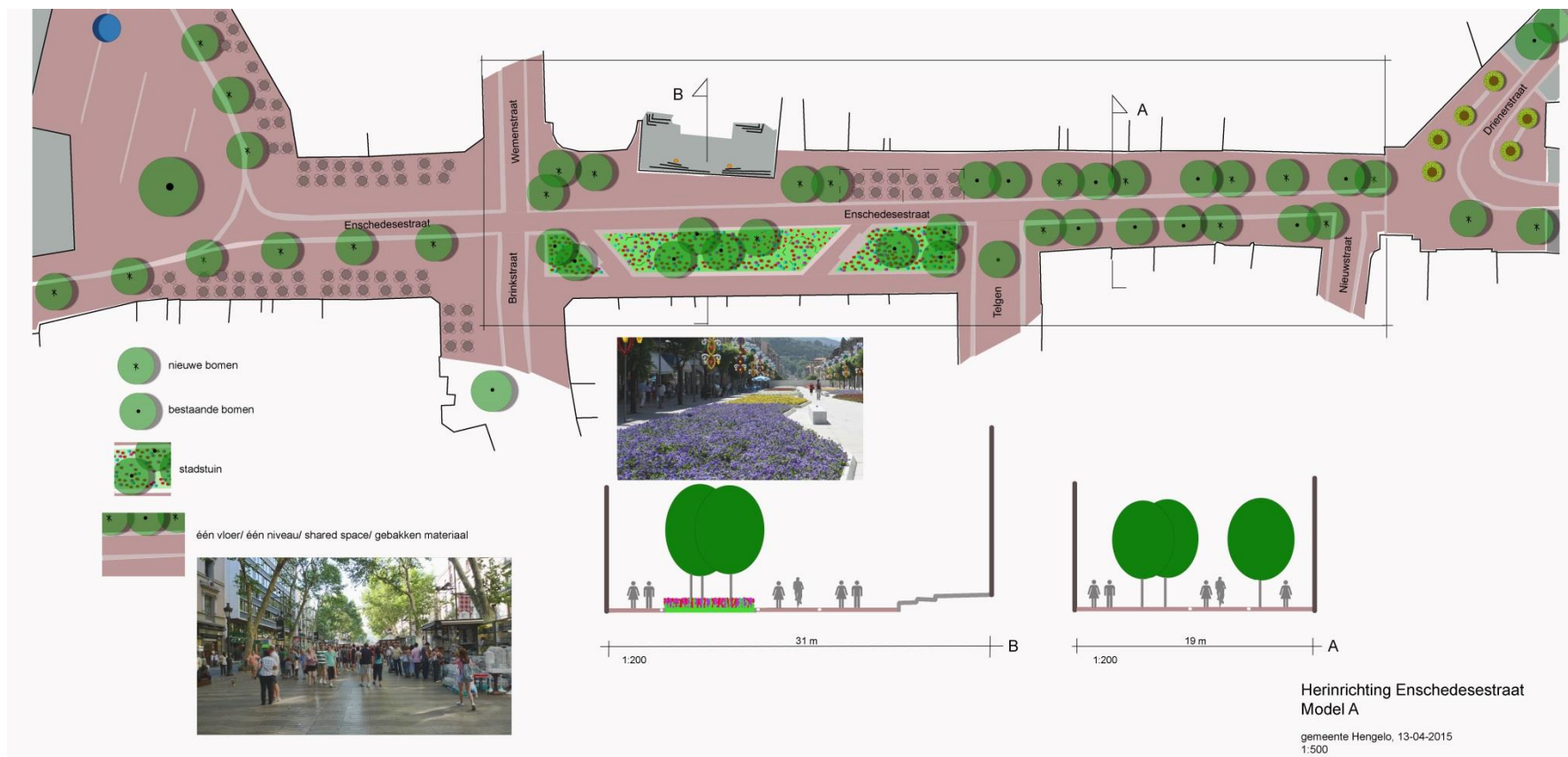
Overig: Ophalen en verkleuren

Voor de andere hoofdwinkelstraten, zoals de gedeeltes van Brinkstraat, Telgen en Nieuwstraat, worden in dit voorstel de midden-zones of het verdiepte deel profiel opgehaald en voorzien van warmkleurige bestrating. Alleen in de bestrating zelf wordt in details aangesloten op model B (denk aan patroon lijnen en vlakken). Voor de kostenraming van de Markt is uitgegaan van een inrichting die gebaseerd is op de oorspronkelijke na-oorlogse inrichting ('taptoeveld'). Daarvoor is een inrichtingssuggestie voor de Markt bijgevoegd met volledige herbestrating in kleur met motief. Een sobere herbestrating van het binnenste deel is een goedkoper alternatief. Samen met een vernieuwde en uitgelichte Telgenflat levert dit een eigentijds beeld op met verwijzing naar de oorspronkelijke allure van plein en Telgenflat. Ook is opgenomen het idee ingebracht door Bureau Hengelo voor een Berenbos en de suggestie voor meer sfeerverlichting.

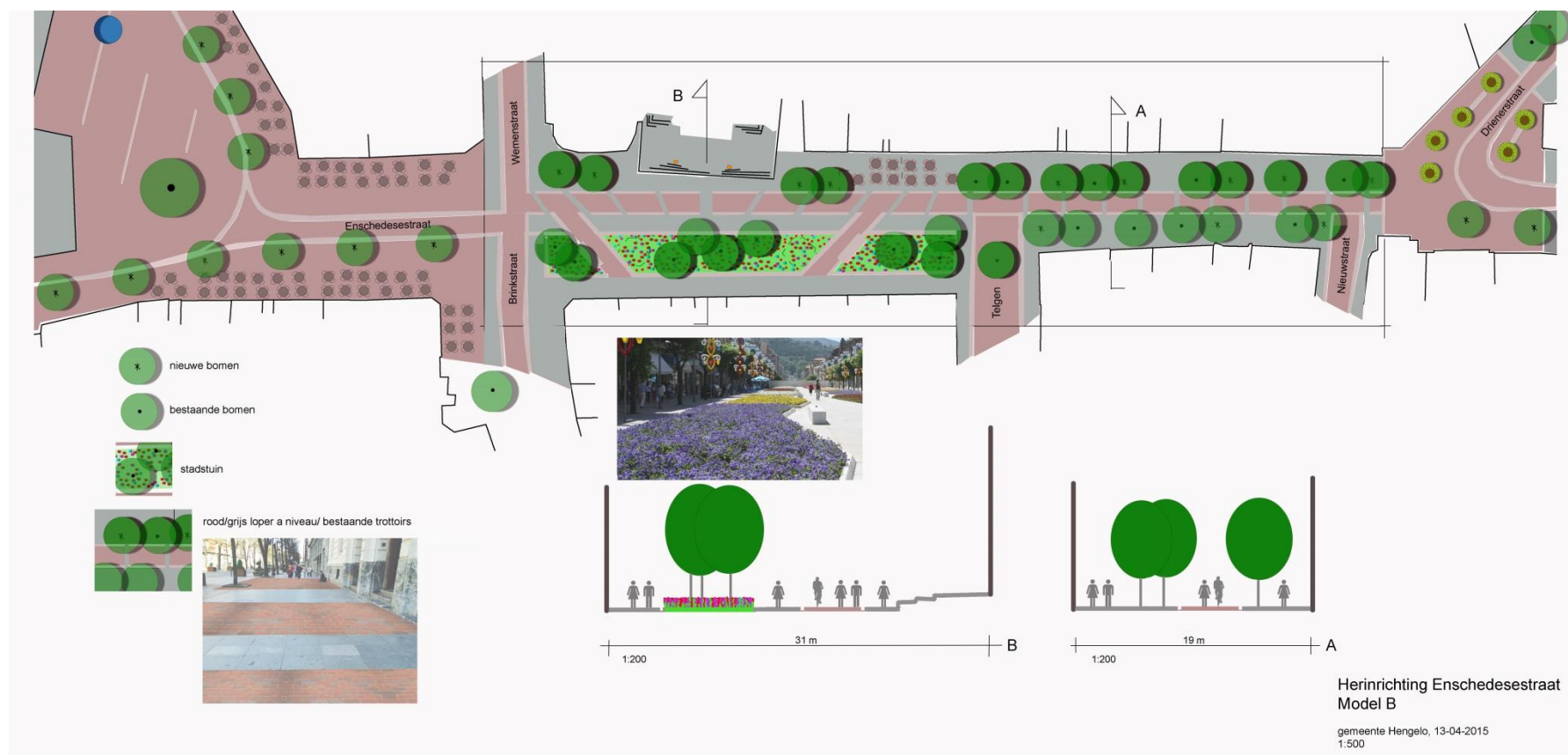
#### Overzicht kosten herinrichting hoofdwinkelstraten

| Segment                 | Toelichting                                                   | Geraamde Kosten  | opmerking                                                                                     |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Enschedesestraat        | Nieuw profiel met van gevel plus toevoeging nieuwe inrichting | 980.000          | Volgens model A; geeft duidelijke breuk met de overige segmenten                              |
| Enschedesestraat        | Ophalen plus toevoeging nieuwe inrichting                     | 690.000          | Verbindt projecten lange Wemen en Oostelijke Entree volgens model B                           |
| Brinkstraat             | Alleen ophalen rijstrook                                      | 130.000          | In principe geen toevoegingen                                                                 |
| Kleine Telgen           | Alleen herbestrating in kleur                                 | 140.000          | Geen rijstrook aanwezig en in principe geen toevoegingen                                      |
| Nieuwstraat             | Alleen herbestrating in kleur                                 | 68.000           | Geen rijstrook aanwezig en in principe geen toevoegingen en alleen tot aan de Telgen gerekend |
| Markt (plein)           | Volledige herbestrating in kleur met motief                   | 528.000          | Betreft het gehele vlak van markt en rijstrook langs de randen                                |
| Markt (plein)           | Alleen herbestrating in kleur                                 | 265.000          | Betreft het binnenste deel 'taptoeveld' en rijstrook langs de randen                          |
| Telgen                  | Volgens idee Berenbos                                         | Nog niet begroot | Bijdrage gemeente in maatschappelijk initiatief nog te bepalen                                |
| Aanlichten van gebouwen | Suggestie Telgenflat                                          | 40.000           | Wens uit visie TBH, bijdrage gemeente nog te bepalen                                          |

# Model A



## Model B



Inrichtingssuggestie Markt volgens het model met volledige herbestrating in kleur met motief





puinverharding  
verwijderen

keer mogelijkheid auto's /  
verbinding voor voetgangers

evt. herschikken  
fietsklemmen/  
winkelwagens

zitpoefs

plantbakken

bestaande  
inv.pp gladmaken  
anders 2 nieuwe  
toekennen

belijning  
ophalen

grasveld met 3  
bomen in Big Bags,  
rondom  
een laag hekje

stelconplaten  
verwijderen

bord met verwijzing  
naar parkeerautomaat  
kloosterhof +  
verlichting parkeerterrein

15 + 13 pp op freesafalt  
indeling met belijning

een laag hekje

grasveld met  
11 bomen  
in 'Big Bags'

bestaande boom

nieuwe boom in 'Big Bags'

Lange Wemen - tijdelijk parkeren  
Concept 7  
mogelijke parkeerplaatsen 28

22 april 2015

Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling - sectie Stedenbouw  
09031-REG-VSO-0003

schaal 1:500