



Sessie 7

Verouderde
winkelgebieden als
aanjager van sterke steden



Walter Bokern

Jaco Meuwissen

Fanny Ritt

Ivo Heijenrath

o.l.v. Aeisso Boelman

NEPROM



Met data naar levendige gebieden

Springco Urban Analytics x Dag Van De Projectontwikkeling
Walter Bokern

19 mei 2022

Agenda

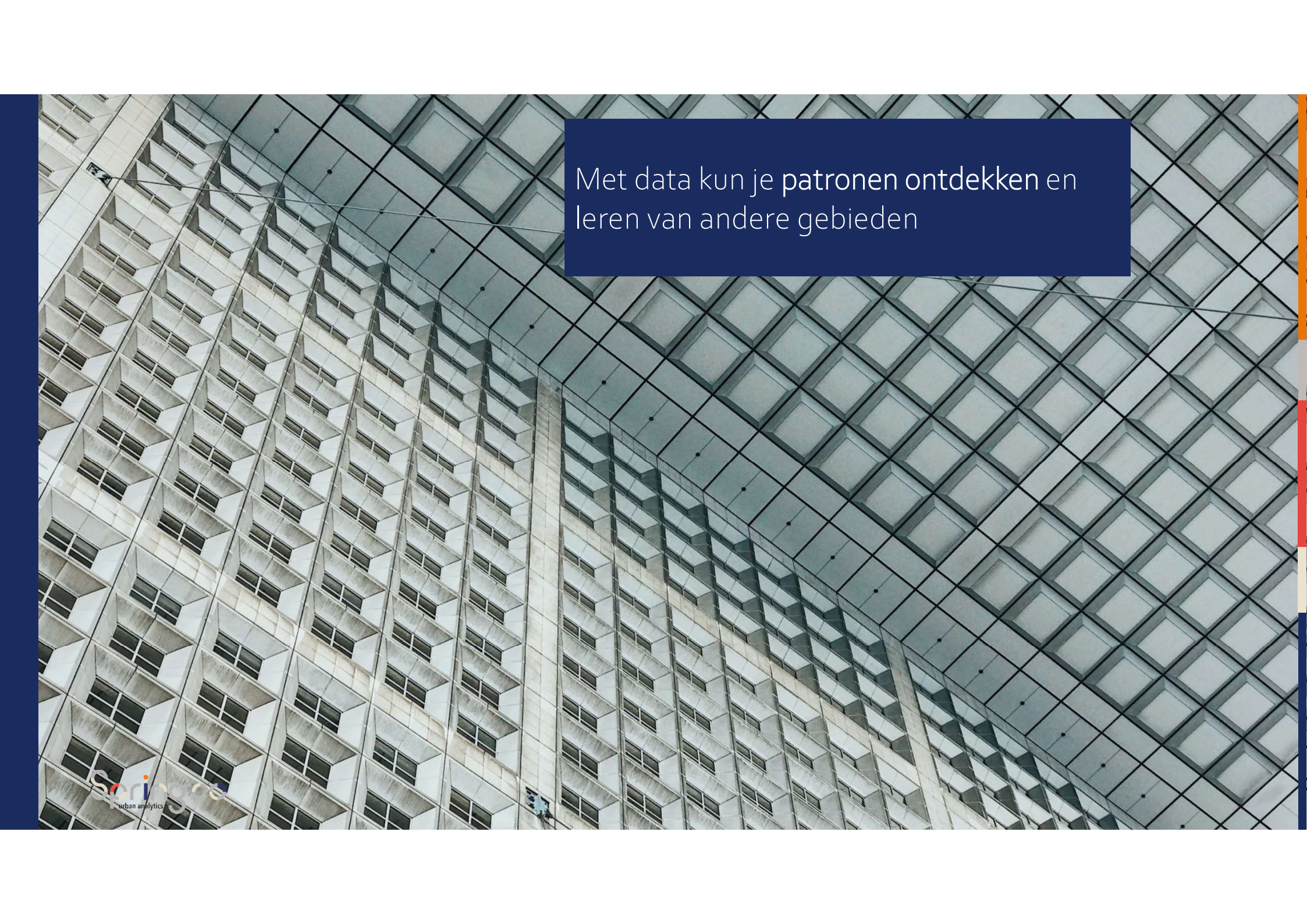
1. Waarom data?
2. Hoe gebruik je data om gebieden levendiger te maken?
3. Wat is de rol van data in het process?

De uitdaging is te groot en te complex om alleen op gevoel te doen: gebieden en voorkeuren veranderen continu



De mens is de beste drager van marktinformatie





Met data kun je patronen ontdekken en
leren van andere gebieden

Hoe doe je dat?

Op basis van data kijken naar de behoefte aan retail

Vraag naar retail

- Wie wonen er?
- Wie komen er?
- Wat zijn hun voorkeuren?

Aanbod van retail

- Wat zit er in het gebied?
- Wat is het verzorgingsgebied?

Waar willen we een sportschool openen?

Hoe doe je dat?

Op basis van data kijken naar de behoefte aan retail

Vraag naar retail

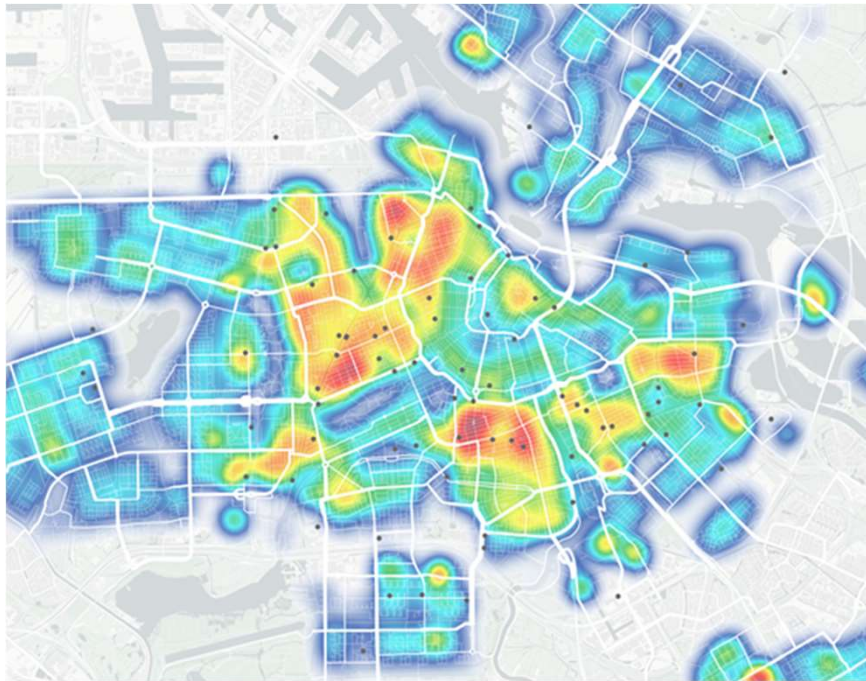
- Wie wonen er?
- Wie komen er?
- Wat zijn hun voorkeuren?

Databronnen: CBS,
consumentendata, profielen



Hoe doe je dat?

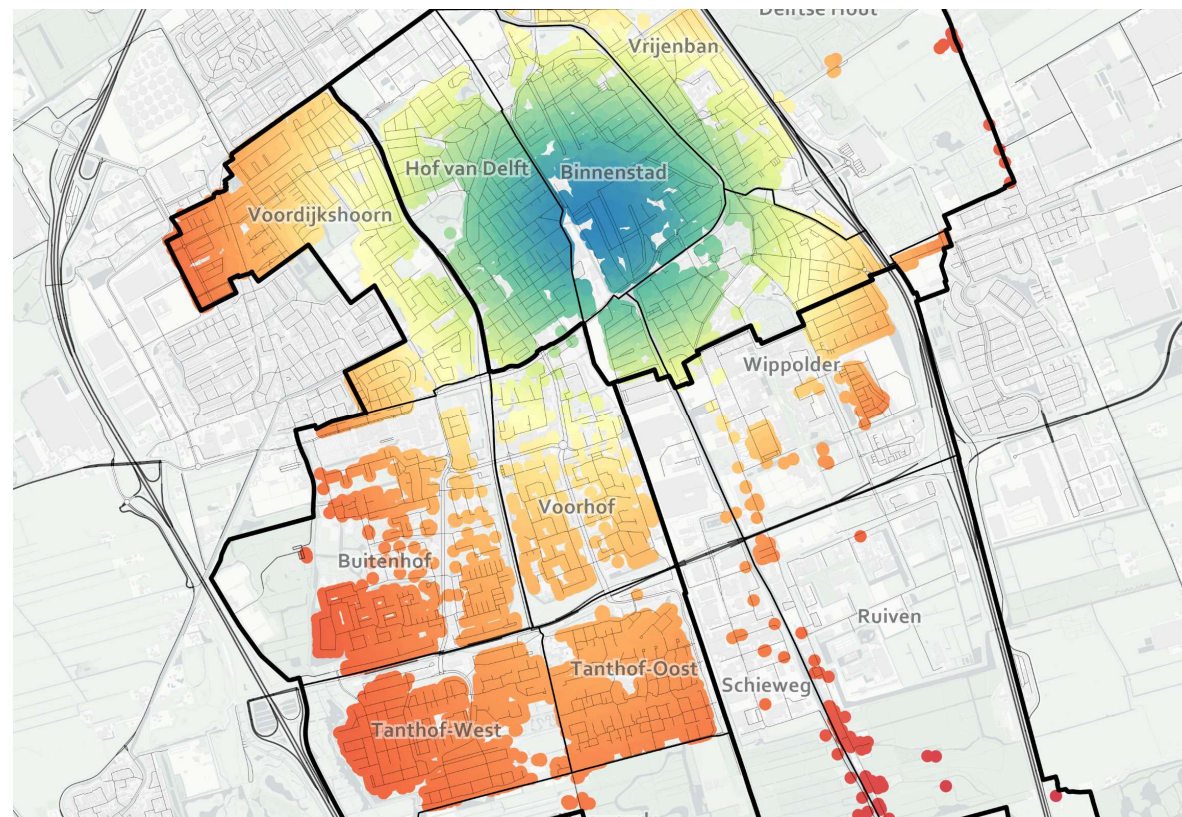
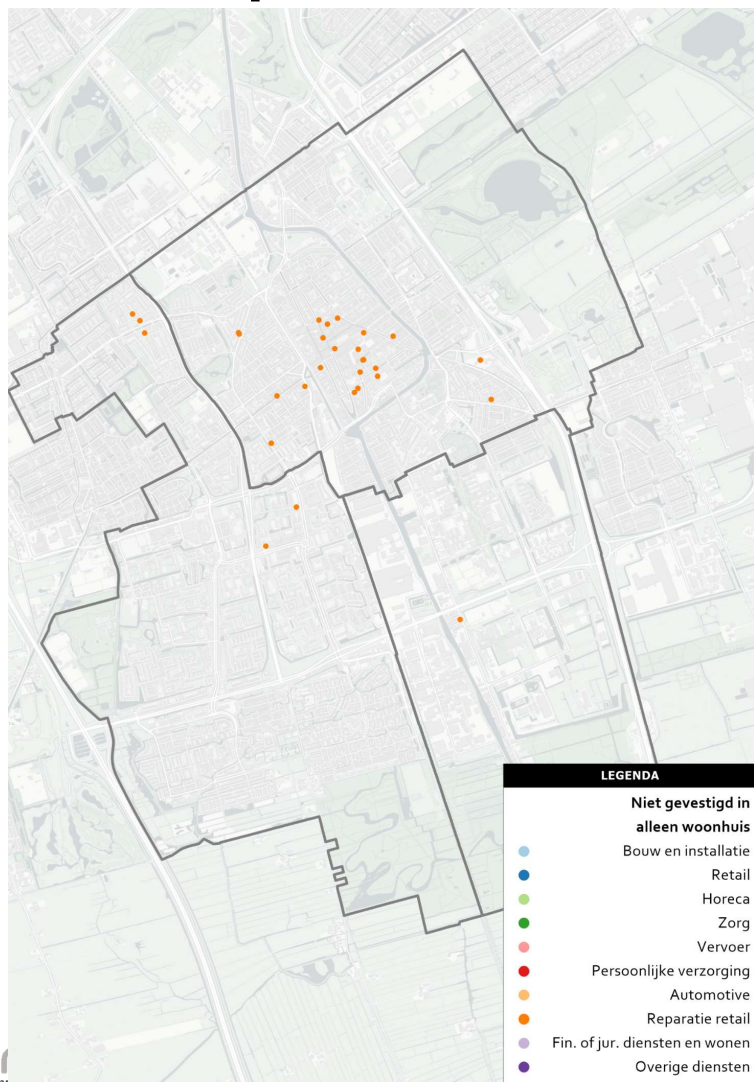
Op basis van data kijken naar de behoefte aan retail



Aanbod van retail

- Wat zit er in het gebied?
- Wat is het verzorgingsgebied?
- Data: KvK, BAG, OpenStreetMaps, Google Maps

Aanbod van reparatiewinkels

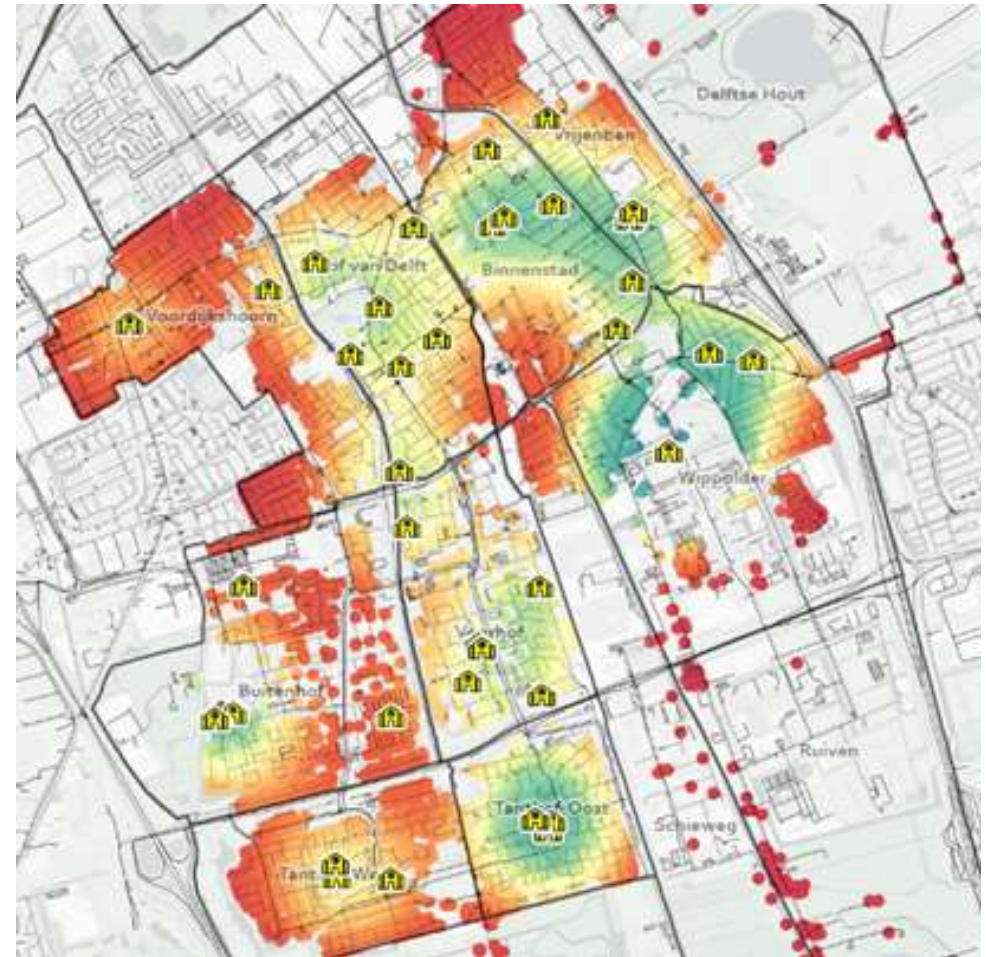


Hoe goed is een gebied voorzien?

Stapje verder

Welke gebieden hebben te veel of te weinig scholen?

- ✓ *Catchment area* 1 km
- ✓ Alleen gezinnen met kinderen
- ✓ Toedeling beschikbaar oppervlak over de huishoudens in het *catchment area*
- ✓ Hoe dichterbij, hoe zwaarder gewogen



Hoe kijk je vooruit?

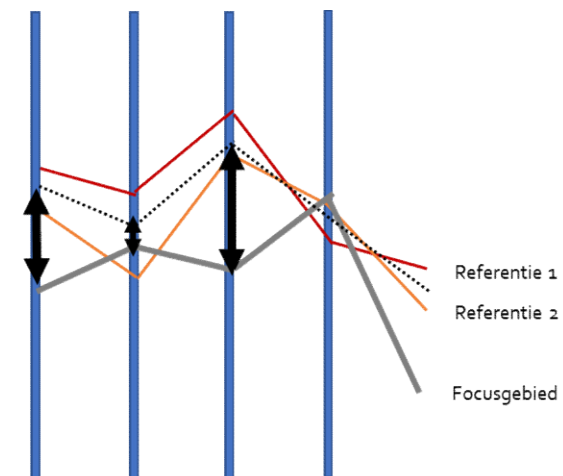
Op een andere manier naar de vraag kijken

1. Bepaal je ambitieniveau
 1. Laat de data look-a-likes vinden
 2. Zet zelf die stip op de horizon
2. Welke structuur aan retail, horeca en anderevoorziening hebben deze gebieden?
3. Wat is de gap met je huidige gebied?

Vergelijkbare buurten

Vergelijkbare buurten

Buurtnaam	Philipsdorp, Eindhoven
Buurt 1	Woenselse Watermolen, Eindhoven
Buurt 2	Bloemenplein, Eindhoven
Buurt 3	Theresia Midden, Tilburg
Buurt 4	Oude Spoorbaan, Eindhoven
Buurt 5	Goirke Noord, Tilburg



De toekomst van gebiedsontwikkeling

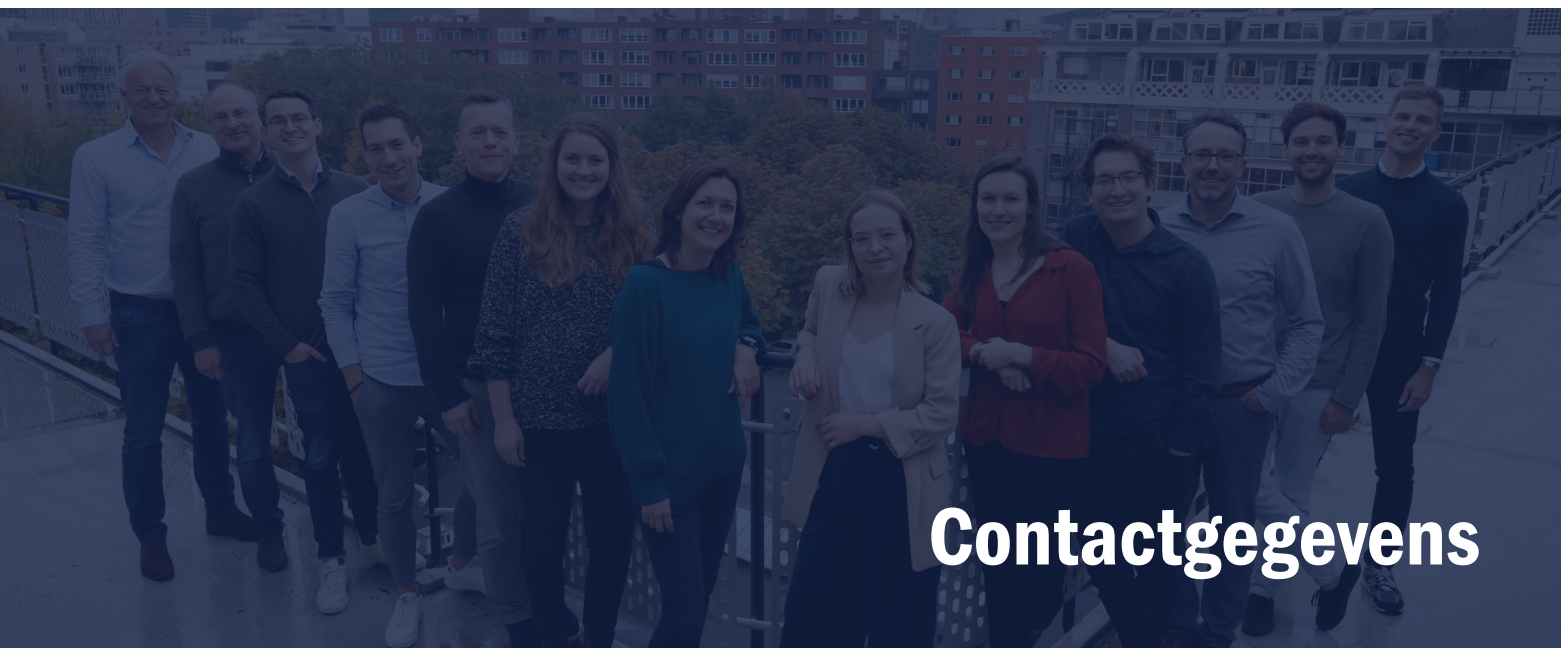
Bouwen robots en algoritmes straks onze steden?

- ✓ Nog niet, in ieder geval
- ✓ We hebben nog steeds slimme, vooruitstrevende, vasthoudende mensen nodig
- ✓ Het kan wel je ontwerp, je proces en besluit ondersteunen

90's Media : AI will destroy the world
in a decade

Meanwhile AI today :





Contactgegevens



Walter Bokern
Bokern@spring-co.nl
+316 15 343 967

Springco Urban Analytics
Goudesingel 102
3011KD Rotterdam

An architectural rendering of a city square. On the left is a historic brick building with a tall, narrow tower. On the right is a modern building with a stepped, terraced facade and large glass windows. The square is paved with cobblestones and has several people walking. A large blue diagonal shape is overlaid on the image, containing the title text.

Ontwikkeling Binnenstad Hengelo



Gemeente
Hengelo

Ivo Heijenrath

19 mei 2022

Aanleiding

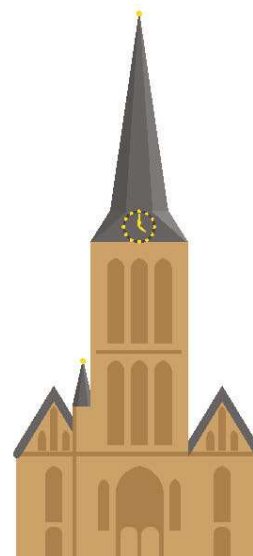
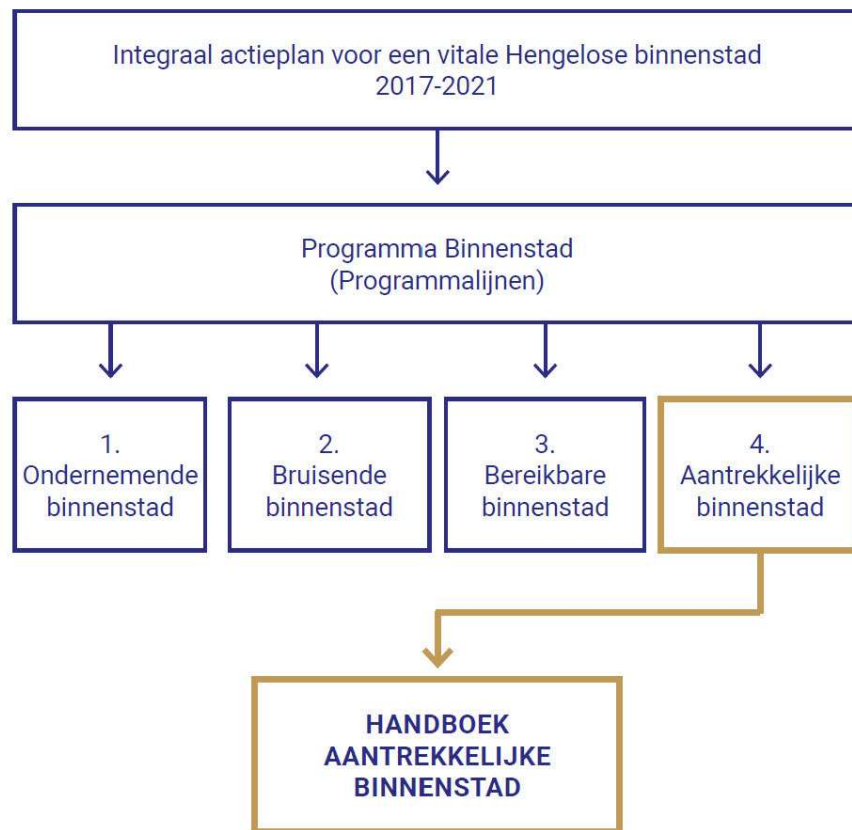
- Veel leegstand
- Lage waardering
- Ontevredenheid bij inwoners en ondernemers
- Negatieve spiraal



Aanpak

- Actieplan in samenwerking met de partners (SCH, HP)
- Integrale benadering
- Geen nieuwe visies
- Gericht op uitvoering en doen
- Samenwerken met investeerders en ontwikkelaars

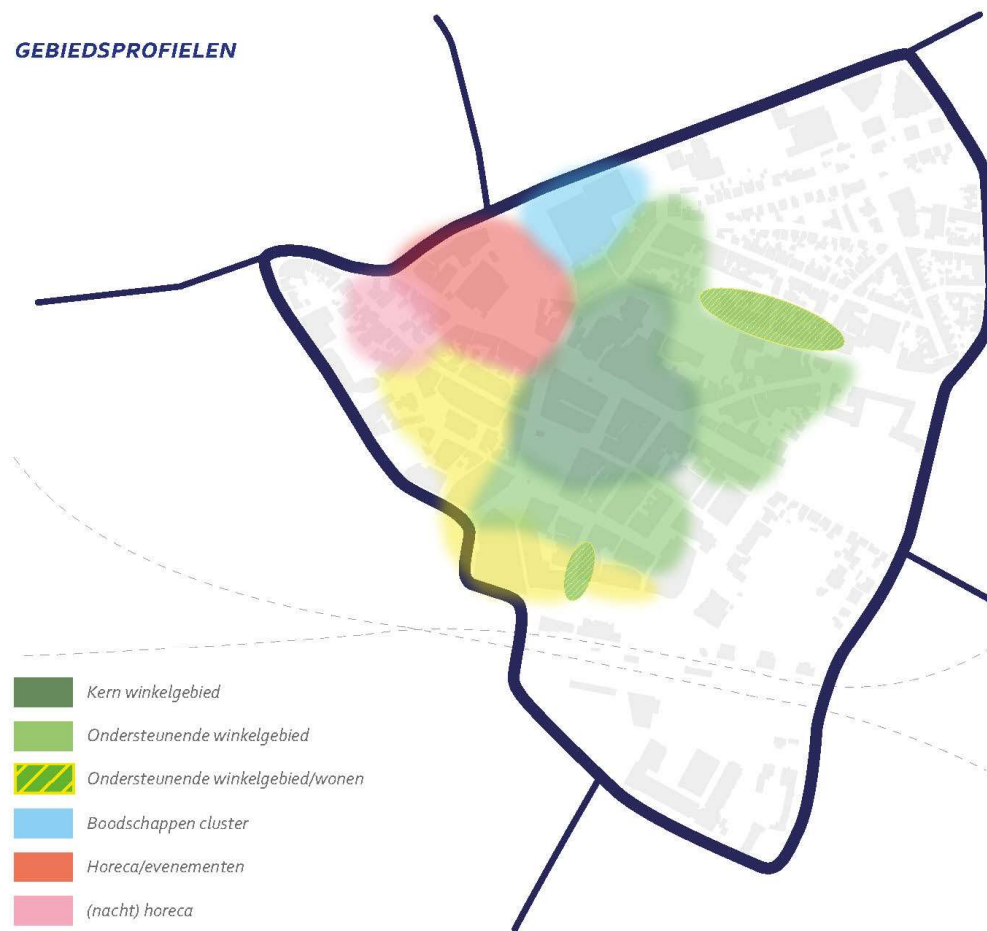
Programma organisatie



Gemeente
Hengelo

Gebiedsprofielen

GEBIEDSPROFIELEN



- Kern winkelgebied
- Ondersteunende winkelgebied
- Ondersteunende winkelgebied/wonen
- Boodschappen cluster
- Horeca/evenementen
- (nacht) horeca
- Herontwikkeling wonen/werken/dienstverl.



Gemeente
Hengelo

Kansen en uitdagingen

- Kansen
 - Gemeente als aanjager
 - Compacter maken binnenstad
 - Herinrichting openbare ruimte
 - Transformatie door binnenstedelijke herontwikkeling
 - Van kwantitatief naar kwalitatief
 - Verduurzaming
 - Budget
 - Subsidies
- Uitdagingen
 - Veel eigenaren
 - Kwaliteit
 - Vrijwel altijd onrendabele top
 - Subsidies (altijd co-financiering)
 - Staatssteun
 - Didam arrest

Lange Wemen



Historie

- Oude situatie
 - Ontwikkelaar, belegger, gemeente
 - Programma niet meer passend (6.500m² bestaand, 6.000m² BVO retail toevoegen)
 - Patstelling
 - Oude contracten
- Nieuwe situatie
 - Nieuwe ontwikkelaar, Herontwikkelingsmaatschappij Overijssel, gemeente
 - Gemeente aanjager (aankoop winkelcentrum/horecawand)
 - Groter maken van de koek
 - Rol HMO
 - Gemeente faciliterend/kaderstellend/financier (4,5 milj)
 - Subsidie provincie (1,5 milj)

Lange Wemen



Gemeente
Hengelo

Programma

- Detailhandel sloop 6.500m² bvo bestaand naar nieuwbouw 4.000m² bvo
- 350 woningen
- 40 hotelkamers
- Horeca 850m² bvo
- Parkeren 350 (nieuwe parkeergarage sloop oude garage)
- Fietsparkeren 300/400

Waarom lukt het nu wel?

- Heldere visie gemeente
- Nieuwe ontwikkelaar
- HMO
- Gemeente heeft geld beschikbaar
- Subsidie provincie
- Belegger wilde verkopen
- Organiserend vermogen

Dank voor uw aandacht