

# Transformatie van winkelgebieden



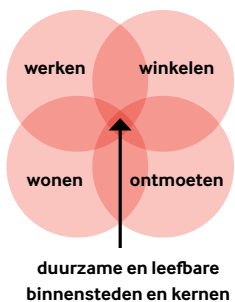
## Winkelgebieden hebben te maken met een toenemende leegstand.

Leegstand betekent meer dan het onbezet zijn van een pand. Verschraling van het kwalitatieve aanbod, effecten op de leefbaarheid en veiligheid en vatbaarheid voor ondermijnende activiteiten zijn daarvan voorbeelden. Transformatie van winkelgebieden is een pijler om deze problemen tegen te gaan.

## Belangrijkste lessen over de transformatie van winkelgebieden

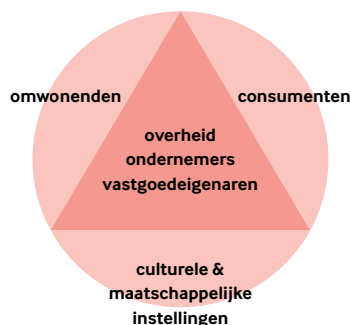
### 1: Van leegstand bestrijden naar maatschappelijke meerwaarde versterken

Panden vullen is geen doel op zich. Een versterking van de maatschappelijke meerwaarde is dat wel. Hoe? Door een prettige mix van wonen, winkelen, werken en ontmoeten. Transformaties die daaraan bijdragen, betalen zich uit.



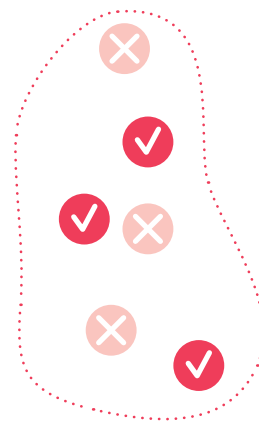
### 2: Van Gouden Driehoek naar Gouden Cirkel

Bij transformatie van winkelgebieden is samenwerking in de Gouden Driehoek essentieel. Maar liever nog de Gouden Cirkel, waarbij je ook consumenten, omwonenden en culturele en maatschappelijke organisaties betreft.



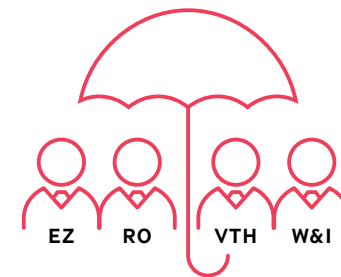
### 3: Waar mag wat?

Duidelijkheid vanuit de gemeente schept vertrouwen voor vastgoedinvesteerd. Geef aan waar je wél en waar je geen retail wilt. En maak inzichtelijk, bijvoorbeeld met consumentenprofielen, wat nog mist. Zo kan er gericht worden gezocht.



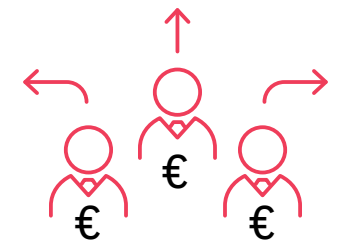
### 4: Naar een holistische, programmatische binnenstadsbenadering

Een integrale aanpak begint met intern overzicht van geldstromen en verantwoordelijkheden. Met een programmatische aanpak kunnen de verschillende activiteiten in samenhang worden gezien en gericht aangevuld.



### 5: Transformatie-managers gezocht!

Maak budget of formatie vrij voor transformatie-managers (of andere intermediairs zoals een winkelloods). Dit is in te vullen met eigen medewerkers of externen.



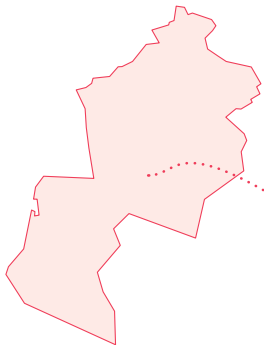
**Stedelijke Transformatie**  
Meer ruimte voor wonen

# Digitale rondreis langs Hengelo, Oosterhout en Rotterdam



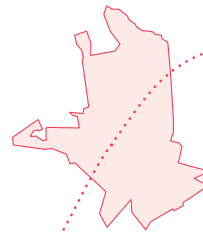
## Hengelo

Hengelo werkt aan **een compacte binnenstad** waar bezoekers **langer verblijven** door een combinatie van winkels, horeca en cultuur. Met **gebiedsprofilen** is aangegeven wat dit betekent voor verschillende delen van de binnenstad. Denk aan een autovrij kernwinkelgebied en aanloopgebieden, maar ook gebieden waar juist geen toekomst is voor detailhandel en horeca. Hengelo merkt dat deze duidelijkheid **vastgoedeigenaren houvast** geeft voor hun investeringen. Er komen 800 tot 1000 **extra woningen** in de binnenstad. Het **voormalige V&D-pand** met 6.500 m<sup>2</sup> leegstaande winkelruimte wordt verbouwd tot 90 appartementen en een aantal publieke functies.



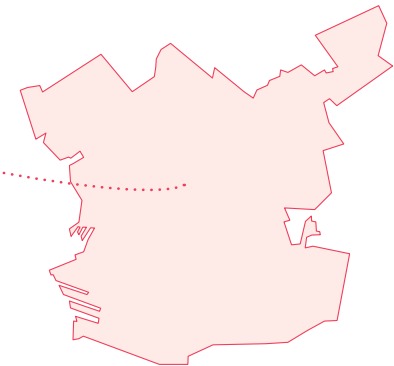
## Oosterhout

Oosterhout **koopt een overdekt winkelcentrum** met flinke leegstand met het doel het aantal vierkante meters winkelvloeroppervlakte te verminderen. Ook wordt besloten het **stadhuis** erheen te verplaatsen. Dit alles maakt deel uit van de '**aanpak Bruisende Binnenstad**'. **De maatschappelijke meerwaarde** is niet alleen minder winkelleegstand, maar ook meer dienstverlening van de gemeente in de binnenstad en extra aanloop van en naar het stadhuis. Plus meer woningen en meer groen in het centrumgebied en behoud van de parkeergarages die belangrijk zijn voor de bereikbaarheid van de binnenstad.



## Rotterdam

Rotterdam gaat in op **versnipperd retailvastgoed**. Uit gesprekken met vastgoedeigenaren bleek dat zij vaak geen idee hadden van mogelijkheden om een winkel te transformeren en enorm opzagen tegen de gemeentelijke procedures. De aanstelling van een **winkelloods** die de mogelijkheden onder de aandacht brengt en ondernemers door de gemeentelijke procedures loodst was een eerste concrete stap. In **gebiedskoersen** is **op pandniveau** expliciet benoemd waar de gemeente toekomst ziet voor detailhandel en waar niet. De gebiedskoersen zijn voor een periode van drie jaar vastgelegd. Zo creëer je **voorzienbaarheid**. Belangrijk was een combinatie-aanpak om de inzet **vanuit verschillende gemeentelijke afdelingen** te bundelen. Goede voorbeelden hiervan zijn Hilligersberg en Boulevard Zuid.



Digitale rondreis

Impulsregeling

Retailagenda

Herstel van binnensteden