



Domain
V A S T G O E D



stads 
Hengelo

Ideeën voor ontwikkeling van het stadshart Hengelo is een initiatief van Domain Vastgoed Hengelo

Inhoud:	pagina:
Overzicht van De Markt 2020, invulling van het Marktplain en de Molenstraat.	3
Vogelvlucht perspectieven van het marktplain en de Molenstraat	4, 5
Parkeren op de markt	6
Fietsen bergingen in de stad	7
Perspectieven van het marktplain	8, 9, 10
Het berenbos	11
Bezoekers plein verleiden het stadshart te bezoeken	12, 13, 14, 15
Hengelo app en facebookpagina	16
Is een e-commerce winkelcentrum mogelijk ?	16

De markt 2020

een groen en gezellig plein

Voor de invulling van de markt zijn verschillende ideeën in het verleden aangedragen; geen van die invullingen kon echter rekenen op de steun van het overgrote deel van de Hengelose bevolking.

Het hier gepresenteerde plan voor de Markt is een invulling met veel groen, bestaande uit bomen met een onder begroeiing, waardoor het marktplain een intiemer en warmere aankleding krijgt. Door een uitbouw van het voormalige C&A pand toe te voegen (1) en een overdekte terras overkapping vóór Bakker Bart en de lunchroom en deels voor het C&A pand (8) wordt het plein optisch versmald en intiemer. Er blijft ruimte voor een fraaie lintmarkt. (1) Aan de zijde van de Brinkstraat wordt het plein ook begrensd door groen (4). In dit groen wordt een klein terras voor de kiosk (5) aan de zuidzijde opgenomen en een jeu-de-boule baan (3). Aan de zijde van de Brinkstraat (2) komen 3 fraai vormgegeven vaste markt kramen waar een bloemist ook op niet marktdagen zijn waren kan verkopen. Die vaste marktkramen kunnen ook gebruikt worden voor de (particuliere) verkoop van tweedehands boeken, platen of kleding. Zo blijft die zijde van de Brinkstraat ook een aantrekkelijk winkelgebied. Mensen die gepleit hebben voor het Hjsch gebouw op de markt, ook dit gebouw krijgt een plek op het marktplain. De hiervoor genoemde uitbouw van het C&A pand wordt uitgebouwd als Hjsch gebouw. De architectuur van dit gebouw kan eventueel meer aansluiting krijgen bij de bestaande naoorlogse architectuur van het marktplain. Dit pand kan (deels) ingevuld worden met horeca en voor een ander deel met de functies die bedacht waren voor het Hjsch gebouw midden op de markt.

De nummers op bijgaande plattegrond verwijzen naar:

- 1. Lintmarkt met twee dubbele rijen marktkramen** ruggelings tegen elkaar aan, met een middenpad en aan beide buitenzijden een looppad.
- 2. De Brinkstraat met 3 vaste marktkramen.** Die marktkramen van glas en gietijzer moeten nader ontworpen worden.
- 3. Een jeu de boules baan,** die baan ligt ca. 1 tot 1,50 meter boven het maaiveld van het marktplain. Je hebt vanaf hier een mooi overzicht over het marktplain en het plein wordt fraai begrensd door een groene wand. Aan de zijde van de Brinkstraat kan een gemetselde en deels met groen overwoekerde keerwand worden geplaatst met inhammen voor de marktkramen.
- 4. Groen met bomen en eronder een begroeiing van fraaie bosschages.** In dit groen zijn oplopende paden naar de jeu de boules baan opgenomen.
- 5. De bestaande kiosk op de markt** krijgt aan de zuidzijde, een klein, in het groen opgenomen terras.
- 6. Het berenbos,** groen met daarin opgenomen de bestaande beren.
- 7. Het voormalige C&A pand** maakt plaats voor of wordt uitgebouwd en omgebouwd tot een replica van het Hjsch gebouw.
- 8. Terras met fraai vormgegeven overkapping,** geïnspireerd op de stationsoverkapping, overdekt terras t.b.v. de horeca in het C&A pand, bakker Bart en de naastgelegen lunchroom.
- 9. Een fraai groen plantsoen** aan de Molenstraat als entree naar de Markt.
- 10. Inrit en uitrit voor parkeren op de Markt.**









Parkeren op de Markt

Op niet marktdagen kan er geparkeerd worden op de Markt. In dit plan zijn ca. 70 parkeerplaatsen opgenomen. Het Marktplaats wordt voor auto's ontsloten vanaf de Marskant.

Eenvoudig, kosteloos en zonder veel rompslomp parkeren nabij winkels is een belangrijke succesfactor in de centra van Borne en Delden, maar ook van het (Ikea) plein in Hengelo.

Parkeerplaatsen op maaiveldniveau dicht bij de winkels zoals recent aangelegd is naast het stads kantoor en ook de in dit voorstel opgenomen parkeerplaatsen op de markt zullen een positieve invloed hebben op bezoekersaantallen van de binnenstad.

Met het steeds geringer wordende winkelaanbod is het parkeertarief in de Hengelose binnenstad niet meer in evenwicht. Een sterk gereduceerd tarief (van ca. € 0,75 per uur) is m.i. niet alleen wenselijk maar noodzakelijk voor een succesvol centrum! Dit kan gecombineerd met een half uur gratis parkeren in bepaalde zones.

Parkeerders zouden verder expliciet op het gemak van parkeerapps gewezen kunnen worden. Bij het gebruik van die parkeerapp is het waarschijnlijk dat een bezoek aan het centrum langer zal duren omdat het bezoek niet afgebroken hoeft te worden omdat de parkeertijd er op zit.

Het in dit voorstel opgenomen parkeren op de markt en het parkeerterrein naast het stads kantoor kunnen m.i. een hoger parkeertarief rekenen van ca. € 1,25 per uur.

Lagere parkeertarieven zullen ongetwijfeld tot meer parkeren en meer binnenstad bezoekers leiden. Daarnaast zijn er extra inkomsten uit de extra gecreëerde parkeerplaatsen op de markt. Een eventueel tekort op de parkeerinkomsten zal op termijn gecompenseerd worden door een extra toestroom van parkeerders en winkelbezetting. Het zal lunchen en een kort bezoek aan het centrum aantrekkelijker maken. Het parkeertarief zal in de afweging, “gaan we naar Enschede of Hengelo winkelen”, bij een aantal mensen uit Hengelo en omliggende plaatsen meespelen om toch voor Hengelo te kiezen. Het Centrum kan hierdoor ook weer aantrekkelijk worden voor winkels en dienstverleners die het naast winkelend publiek ook moeten hebben van specifieke bezoekers bijvoorbeeld dag winkels als slager, bakker, slijterij etc., maar ook voor afhaalbedrijven als broodjeszaken, kleding- en schoenreparatie. Een parkeerplaats nabij hun winkel gecombineerd met een laag parkeertarief is voor dergelijke bedrijven van levensbelang. De parkeermogelijkheid op het marktpllein in hartje centrum zal direct omliggende winkels een positieve impuls geven.

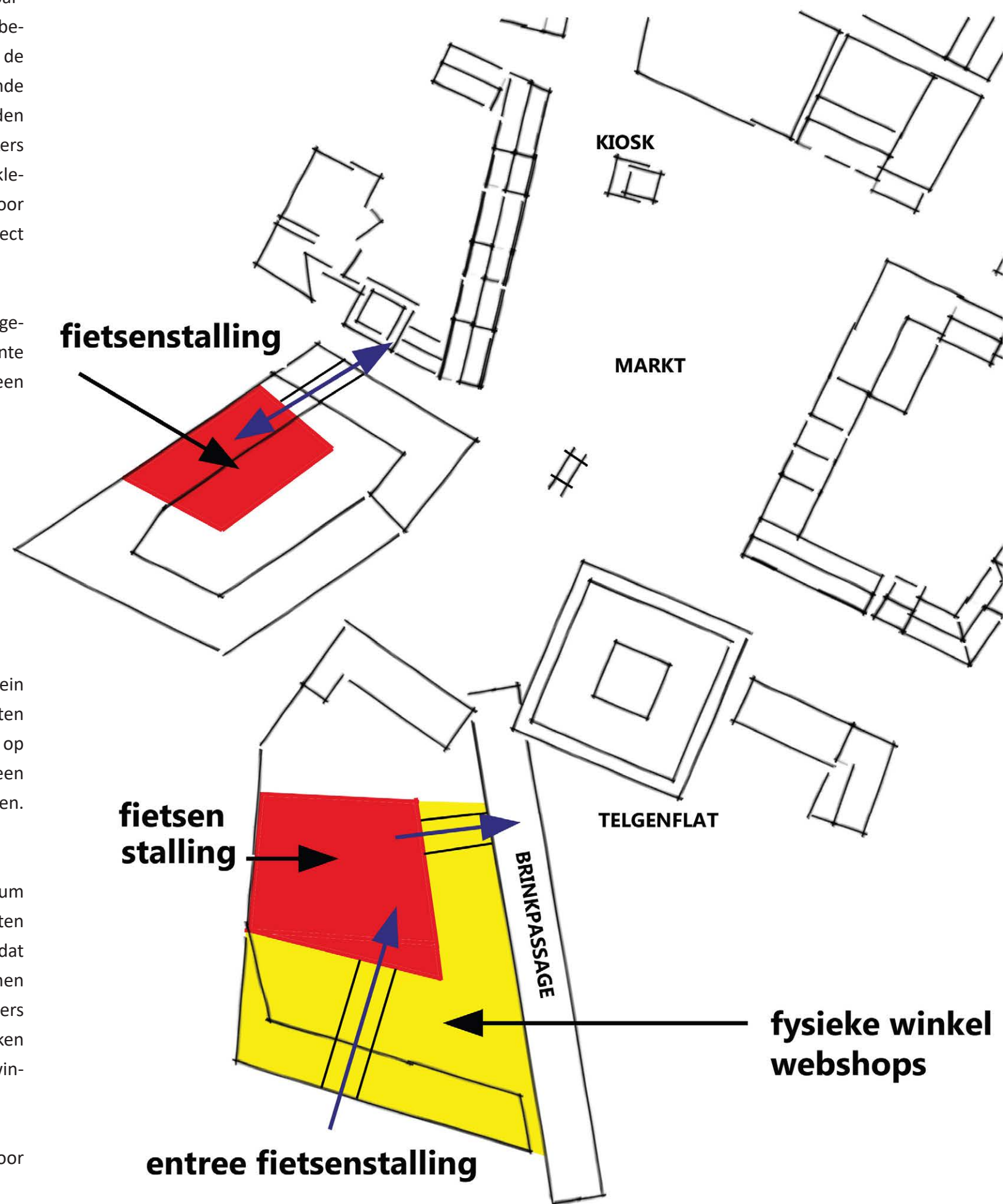
Omdat op het marktpllein op niet marktdagen het parkeren gecombineerd wordt met winkelen zal streng gehandhaafd moeten worden op snelheid. Bij de inrit moet duidelijk aangegeven worden dat er een permanente snelheidscontrole aanwezig is en dat er bij overtreding van de maximale snelheid van 30 km/uur er altijd een sanctie volgt.

Fietsbergingen in het centrum

Om voldoende capaciteit voor de fietsbergingen te creëren zou een grote fietsenberging onder het marktpllein wenselijk zijn. Nadeel is dat een dergelijke berging een kostbare aangelegenheid is en dat de op en afritten alsmede nooduitgangen veel ruimte op de begane grond opeisen. Daarnaast zullen velen toch een plekje op maaiveld niveau zoeken om de fiets neer te zetten, omdat dit laatste sneller en eenvoudiger werkt. Wil een fietsberging voor het centrum succesvol zijn dan moet dit mijn inziens op maaiveld niveau gerealiseerd worden. Met de vele leegstaande winkelruimten is dit ook goed te realiseren.

Fietsbergingen kunnen dan ook goed gerealiseerd worden in het voormalige V&D pand en in het winkelcentrum de Brink. Zie de locaties op bijgaande kaart. Daarbij dient mijn inziens de fietsbergingen in de diepere gedeelten worden gerealiseerd zodat aan de winkelstraat zijde een (ondiepe)winkelruimte overblijft. Dit waarborgt dat de winkelstraat een aantrekkelijk aanblik blijft houden. De (fiets)toegangen voor deze fietsenbergingen kunnen dan gerealiseerd worden aan het Stationsplein, en bij het V&D pand aan de Beekstraat zijde. De voetgangers uitloop kan dan in de Brinkpassage respectievelijk de Brinkstraat uitkomen. Door de bergingen op deze plekken te creëren zullen die plekken meer traffic genereren, waardoor het ook weer aantrekkelijker wordt voor de winkelruimten rond die uitganglocaties.

Degelijke fietsbergingen kunnen succesvol worden indien hier geen of slechts een zeer gematigd tarief voor gerekend wordt. De afwikkeling hiervoor moet eenvoudig zijn.







Impressie van de markt gezien vanaf de Telgenflat. De terrasoverkapping wordt nog nader vormgegeven

Het Berenbos

Aan de zuidzijde van de Markt is een ruime groenstrook opgenomen, met looppaden door dit groen. In of aan de rand van dit groen kunnen de bestaande beren worden geplaatst.

De beren op de markt hebben een grote aantrekkingskracht op kinderen. Om ouders, maar ook grootouders met kinderen te verleiden langer in het centrum te verblijven zou er aan de beren een spel element toegevoegd kunnen worden. Een berenkind zou elke twee weken op een andere plaats in het centrum geplaatst kunnen worden. Bij de beren op de markt zou dan het bordje geplaatst moeten worden met de tekst:

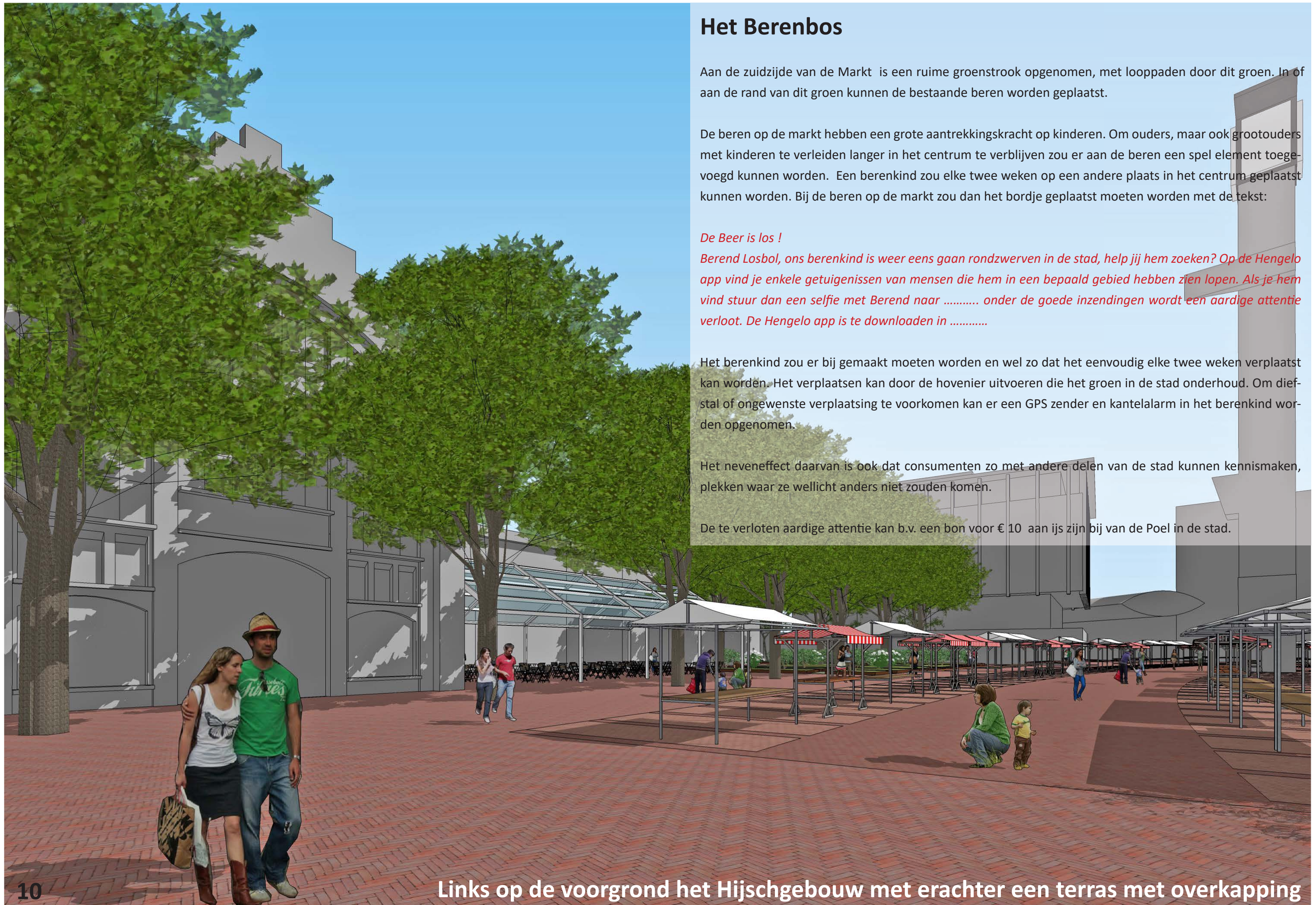
De Beer is los !

Berend Losbol, ons berenkind is weer eens gaan rondzwerven in de stad, help jij hem zoeken? Op de Hengelo app vind je enkele getuigenissen van mensen die hem in een bepaald gebied hebben zien lopen. Als je hem vind stuur dan een selfie met Berend naar onder de goede inzendingen wordt een aardige attentie verloot. De Hengelo app is te downloaden in

Het berenkind zou er bij gemaakt moeten worden en wel zo dat het eenvoudig elke twee weken verplaatst kan worden. Het verplaatsen kan door de hovenier uitvoeren die het groen in de stad onderhoud. Om diefstal of ongewenste verplaatsing te voorkomen kan er een GPS zender en kantelalarm in het berenkind worden opgenomen.

Het neveneffect daarvan is ook dat consumenten zo met andere delen van de stad kunnen kennismaken, plekken waar ze wellicht anders niet zouden komen.

De te verloten aardige attentie kan b.v. een bon voor € 10 aan ijs zijn bij van de Poel in de stad.







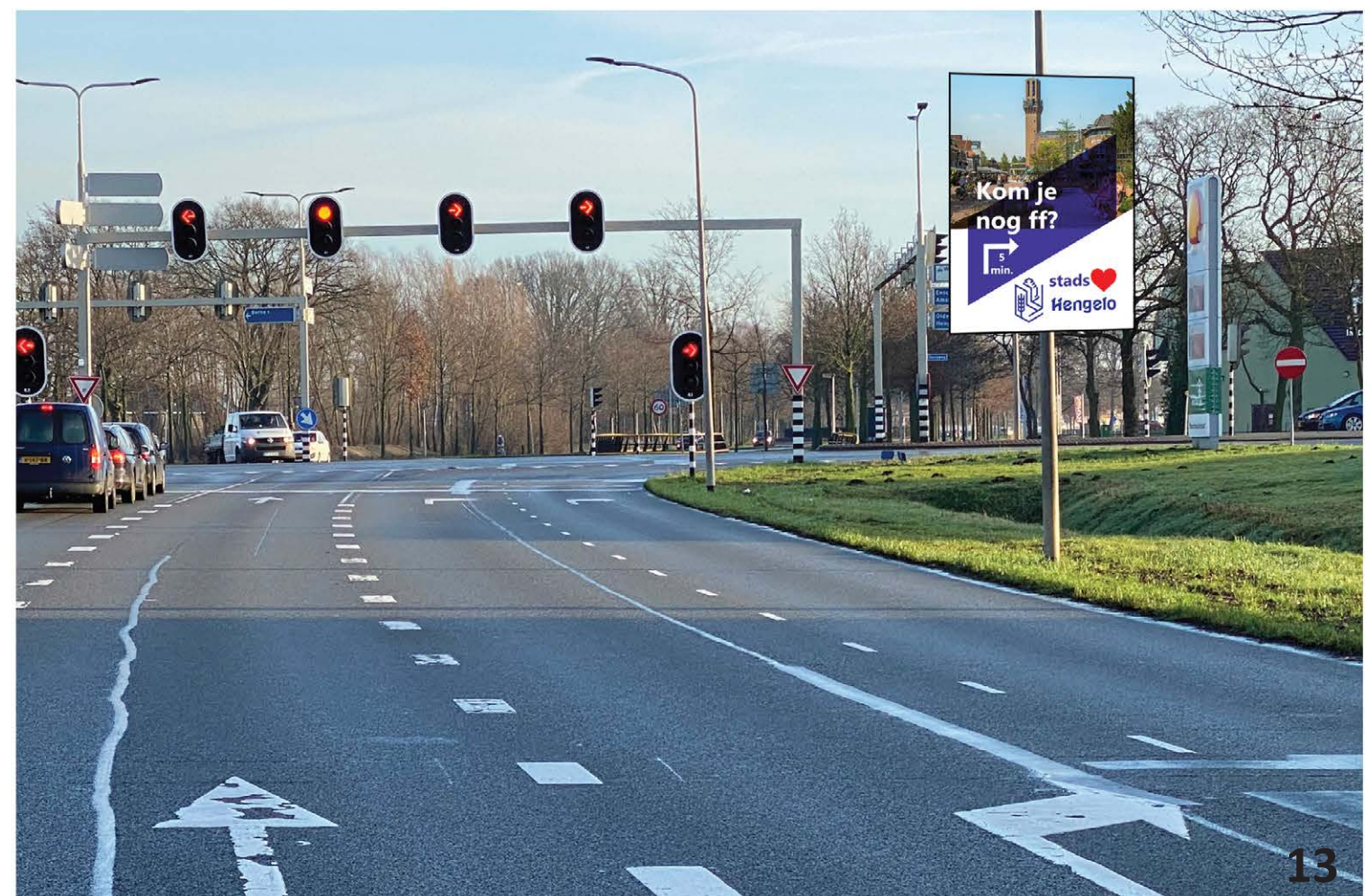
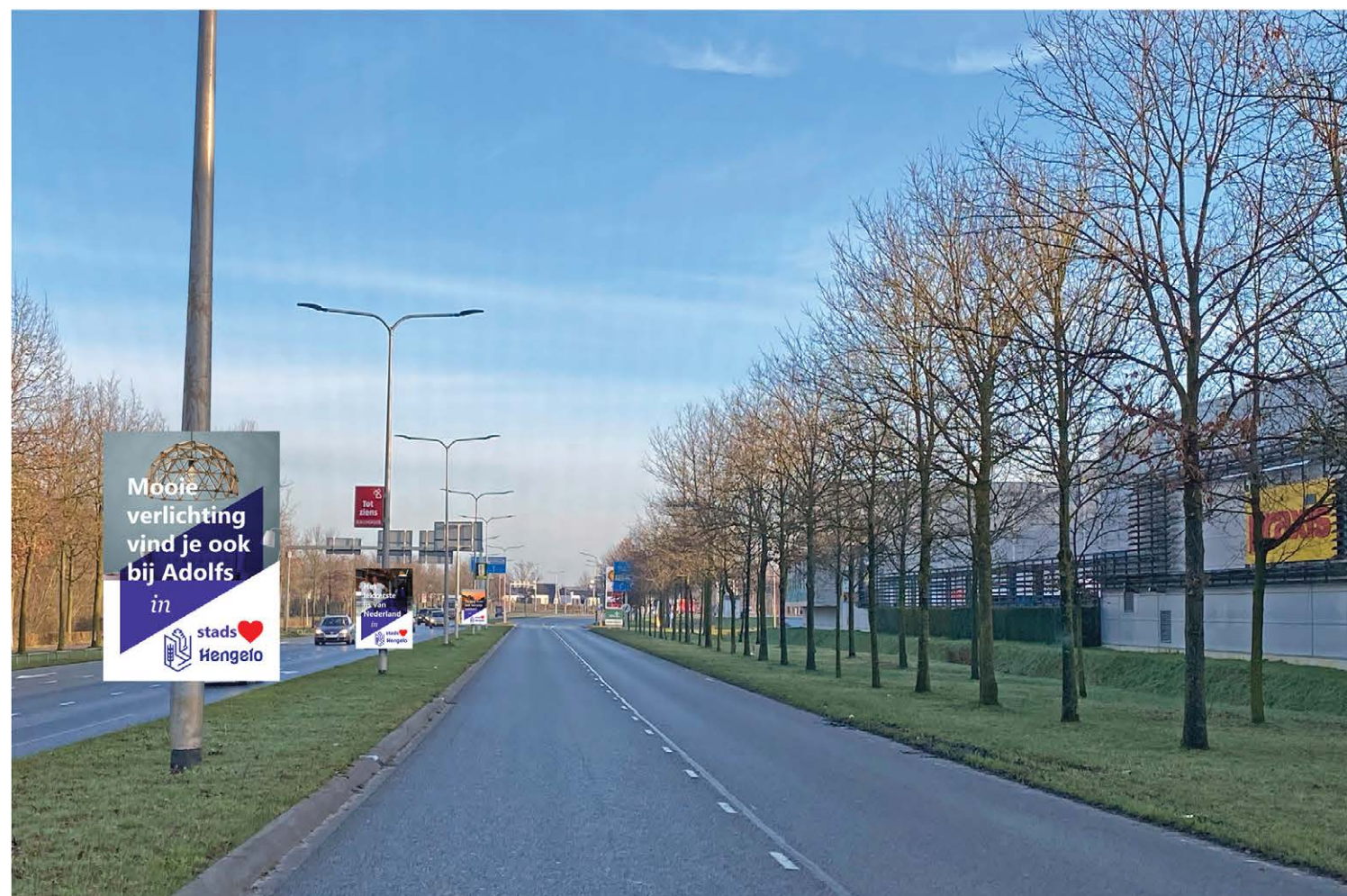
Bezoekers Plein verleiden het stadshart te bezoeken.

Bezoekers van het plein gaan veelal gericht naar een van de winkels op het plein voor een specifieke aankoop. Door middel van reclameborden ter plekke kan worden aangegeven dat hun behoefte wellicht ook ingevuld kan worden in het stadshart van Hengelo. De bezoeker die bij Intersport op het plein op zoek gaat naar een nieuwe ski uitrusting kan er op gewezen worden dat er ook een topzaak voor die spullen in het centrum van Hengelo aanwezig is (Baumsport).

Daarnaast kunnen bezoekers van het Plein worden verleid om hun inkoopbezoeken aan het Plein te combineren met een funshoppings- of horeca bezoek aan het stadshart van Hengelo.

De reclame borden zouden geplaatst kunnen worden op de midden geleding van de toegangsweg naar het Plein, de Amerikalaan en eventueel enkele op de parkeerplaats van het Plein.

Een voorbeeld van de reclameborden treft u op de volgende pagina's aan.





Mooie
verlichting
vind je ook
bij Adolfs
in

 stads 
Hengelo

Het
lekkerste
is van
Nederland
in

 stads 
Hengelo

Zoek
even
een
leuke
plek
om
te
wandelen

 stads 
Hengelo

Tot
ziens

 stads 
Hengelo



**Zo nog even
een terrasje
pakken?**

in




**Mooie
verlichting
vind je ook
bij Adolfs**

in




**De modestad
van Twente**

in




**De lekkerste
koffie van
Overijssel
staat klaar**

in




**Veel
exclusieve
merken bij
Brok**

in




**Het
lekkerste
ijs van
Nederland**

in




**Kom je
nog ff?**






**Download
de app of
kijk op
facebook**



Hengelo app en facebook pagina

Voor de ontwikkeling van het Hengelo stadshart zou het goed zijn hier een speciale app voor te ontwikkelen gecombineerd met een facebook pagina. Het bekend maken van die app kan via de borden langs de Amerikalaan om bezoekers van buiten Hengelo te helpen de weg in het stadshart te vinden. Voor de Hengelose bevolking kan het gebruik van de app gestimuleerd worden door facebookcampagnes en via de gemeentelijke advertenties in het Hengelo 's weekblad. Het onderhoud van de app kan ondergebracht worden bij Stichting Hengelo promotie.

De app kan de volgende informatie/pagina's omvatten:

- Route naar het stadshart Hengelo
- Parkeerplaatsen nabij het centrum
- Places to visit met looproutes
- Activiteiten in het stadshart
- Aanbiedingen van de Hengelose horeca
- Aanbiedingen van Hengelose winkels
- De beer is los, zoek ons berenkind Berend Losbol
- Het mooiste skatepark van Oost Nederland
- Het programma van poppodium Metropool
- Het programma van de stadsschouwburg
- De geschiedenis van Hengelo
- Bezoek Museum Hengelo

Is een e-commerce winkelcentrum in het stadshart

Hengelo mogelijk?

Om de nagenoeg lege winkelpassage de Brink en het voormalige V&D pand nieuw leven in te blazen is het m.i. wenselijk in samenwerking met de eigenaren van deze panden te onderzoeken of een e-commerce winkelcentrum op deze locatie haalbaar is.

Online winkels hebben te maken met veel retourzendingen. Die retourzendingen zijn een (te)grote kosten post voor deze online-winkels. Daarnaast zijn er veel zaken die de consument graag in werkelijkheid wil bekijken, passen, voelen en ervaren. Dit laatste geldt met name voor kleding en meubelen.

Winkelen begint niet alleen bij jongeren, maar bij een steeds groter wordende groep consumenten, op het internet. Pasvorm, kleur en stofkwaliteit van een kledingstuk of schoen kan echter het beste ervaren worden als je de fysieke producten kunt uitproberen. Voor meubelen vinden consumenten het nog steeds wenselijk om o.a. de stof en de zitkwaliteit in werkelijkheid te beoordelen.

Regionale e-commerce winkelcentra zouden in deze behoefte kunnen voorzien. Vanuit de shop op internet wordt aangegeven waar men het fysieke proefmodel of kledingstuk kan vinden. In diverse regionale e-commerce centra kan men die fysieke zaken aanpassen, in zitten, de stof ervaren etc. Vanuit die e-commerce centra kan niet direct mee genomen worden, er wordt niet geadviseerd. Verkoop vind plaats via internet.

Voordeel voor de internetwinkel is een daling van het aantal retour zendingen en een bredere kopers groep. Als meerdere internetwinkels in een specifiek e-commerce centrum gevestigd zijn kan sterk worden bezuinigd op personeel en marketing. Op een oppervlak van 500 m2 kunnen de collecties van wellicht 10 tot 15 internetwinkels worden getoond. De internetwinkel hoeft niet zelf de fysieke winkel te beheren, dat kunnen externe partijen doen. Die externe partijen kunnen bijvoorbeeld een BOL.com zijn of een Wehkamp. Een winkel als deze, zonder advies, hulp en zonder kassa kan gerund worden met een minimale personeelsbezetting.

Voorwaarde voor een succesvol e-commerce winkelcentra is betaalbare en flexibel opzegbare winkelruimte. Goed voor de regio bereikbaar met openbaar vervoer en auto. Aansluitend een winkelgebied voor funshoppen en horeca is een grote pré.

Winkelcentrum de Brink in combinatie met het voormalige V&D pand zou een regionaal e-commerce centrum kunnen huisvesten. Het voldoet aan de belangrijkste criteria: voldoende (inmiddels) betaalbare winkelruimte, voor de regio Twente en omgeving met alle vervoer bereikbaar en aansluitend een aantrekkelijk winkelcentrum voor het funshoppen.

Of een dergelijk plan levensvatbaar is, lijkt mij voor Hengelo, alsmede voor de eigenaren van de panden, het onderzoeken daarvan de moeite waard.

De brochure is naar ideeën van Domain Vastgoed gevisualiseerd door Archimees te Hengelo

Domain
V A S T G O E D