



gemeente Bronckhorst

CENTRUMVISIE HENGELO

VERSIE 2 DECEMBER 2024





Beste inwoners van Hengelo,

Het is met veel plezier dat ik u de nieuwe stedenbouwkundige visie voor het centrum van Hengelo (Gld) presenteer! Het centrum heeft altijd een bijzondere plek ingenomen in het hart van de Hengelse gemeenschap. Vroeger was het de plek waar we de vertrouwde winkels bezochten, zoals de lokale groenteboer, de boekhandel en de speelgoedwinkel. Het was een plek waar we elkaar ontmoetten en verhalen deelden.

Hoewel het centrum door de jaren heen is veranderd, blijft het een belangrijke ontmoetingsplek voor jong en oud. Tegenwoordig zien we dat consumenten meer online kopen en dat sommige winkels hun deuren sluiten. Wat overblijft zijn winkels die voorzien in onze dagelijkse behoeften. Hengelo ontwikkelt zich, net als veel andere kernen in de Achterhoek, steeds meer tot een boodschappendorp.

Maar het centrum blijft ook de plek waar we samen ontspannen, genieten van een hapje en een drankje, en waar we lief en leed delen.

Deze stedenbouwkundige visie is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met diverse belangenpartijen en de initiatiefgroep Burgerberaad. Door een enquête, gericht verstuurd naar inwoners uit alle leeftijden, hebben we waardevolle input verzameld van jong en oud. Dit proces heeft ons een helder beeld gegeven van wat er leeft onder de inwoners en wat zij belangrijk vinden.

Ik ben dan ook zeer tevreden over het resultaat. De visie schetst een toekomstbeeld van een compact winkelgebied waar het prettig verblijven is en waar de dorpse sfeer en identiteit van Hengelo voelbaar zijn. Een gebied met herkenbare plekken, comfortabele en veilige routes, en waar wonen, winkelen en werken hand in hand gaan.

Deze visie is een uitnodiging aan iedereen die Hengelo een warm hart toedraagt. Ondernemers, organisaties en inwoners: samen kunnen we de ambities verder vormgeven in concrete plannen en maatregelen. Hoewel sommige processen tijd vergen, ben ik ervan overtuigd dat we samen op de lange termijn meer kunnen bereiken. Ons gemeenschappelijke doel is een centrum van Hengelo dat nog vele generaties mee kan.

Met vriendelijke groet,

Emmeke Gosselink
wethouder gemeente Bronckhorst

inhoud

inleiding	4
1. analyse	
1.1 ruimtelijke structuur en verbindingen	5
1.2 ruimtelijk economische structuur	6
1.3 groen en openbare ruimte	7
2. opgave	
2.1 rondje Hengelo	8
2.2 inwonersenquete	9
2.3 doelstelling	10
3. visie	
3.1 karaktergebieden	11
3.2 Het Dorpshart	12
3.3 De Spalstraat	16
3.3 De Paardenmarkt	17
3.3 De Molenhoek	19
4. aanpak	
4.1 handelingsperspectief	20
4.2 ontwikkelregels	21
4.3 ontwikkeling openbare ruimte	22

foto: Alfonso Wolbert



inleiding

Deze visie voor het centrum van Hengelo beschrijft hoe het gebied zich ruimtelijk en economisch moet ontwikkelen. Het document geeft richtlijnen voor nieuwe plannen en biedt ruimte om kansen te benutten. Tegelijkertijd fungeert het als een toetsingskader om zowel nieuwe ideeën als bestaande ontwikkelingen te beoordelen. De gemeente neemt hierin een leidende rol, met de visie als basis. Er is echter voldoende ruimte voor vernieuwing en samenwerking met andere partijen.

De visie is een uitnodigend document, ondersteund door duidelijke uitspraken over de gewenste invulling van het centrum. Hierbij wordt ingegaan op het programma, de ruimtelijke structuur, de inrichting van openbare ruimtes en de verbetering van economische functies. Het is geen gedetailleerd plan, maar een inspirerend kader dat helpt om een aantrekkelijk en levendig centrum te creëren.

Om het centrum vitaal en functioneel te maken, richt men zich op een compacte opzet, duidelijke grenzen en goede wandelmogelijkheden. Bezoekers moeten het centrum in maximaal tien minuten kunnen doorlopen. Een logische wandelroute, zoals een "rondje om de kerk", en een mix van verschillende functies maken het centrum tot

een levendige ontmoetingsplek. De inrichting van de openbare ruimte speelt daarbij een belangrijke rol: deze moet multifunctioneel zijn en geschikt voor activiteiten zoals markten en evenementen. Verkeersveiligheid is hierbij een belangrijk aandachtspunt. Voetgangers krijgen voorrang en auto's worden als gast behandeld.

Het rapport bouwt voort op een analyse van de huidige situatie en de knelpunten die er nu zijn. Deze inzichten, gecombineerd met ideeën uit gesprekken met gebruikers, zijn verwerkt in bouwstenen voor de visie.

De gemeente nodigt partijen uit om met goede plannen te komen die bijdragen aan een toekomstbestendig centrum.

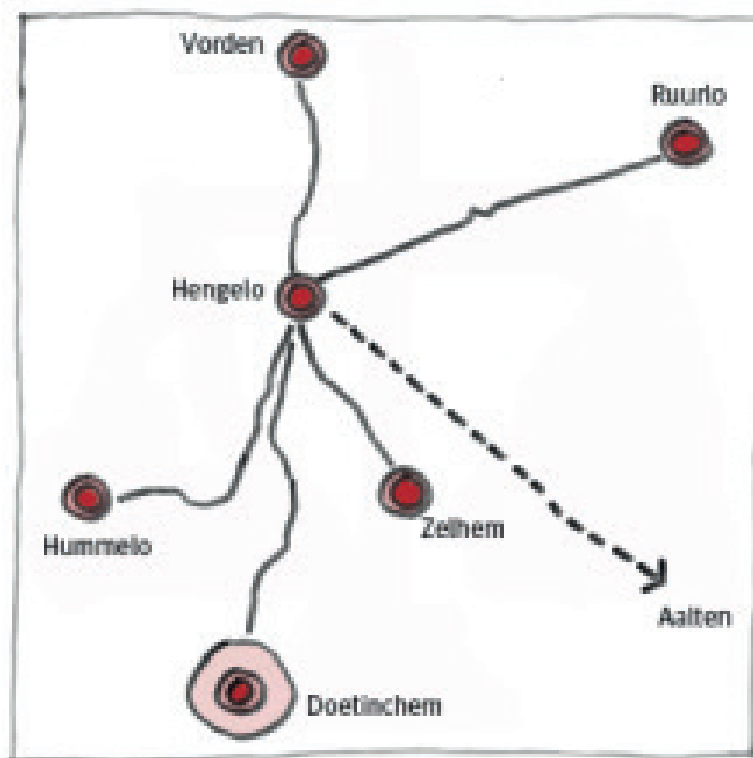
1.analyse

1.1 ruimtelijke structuur en verbindingen

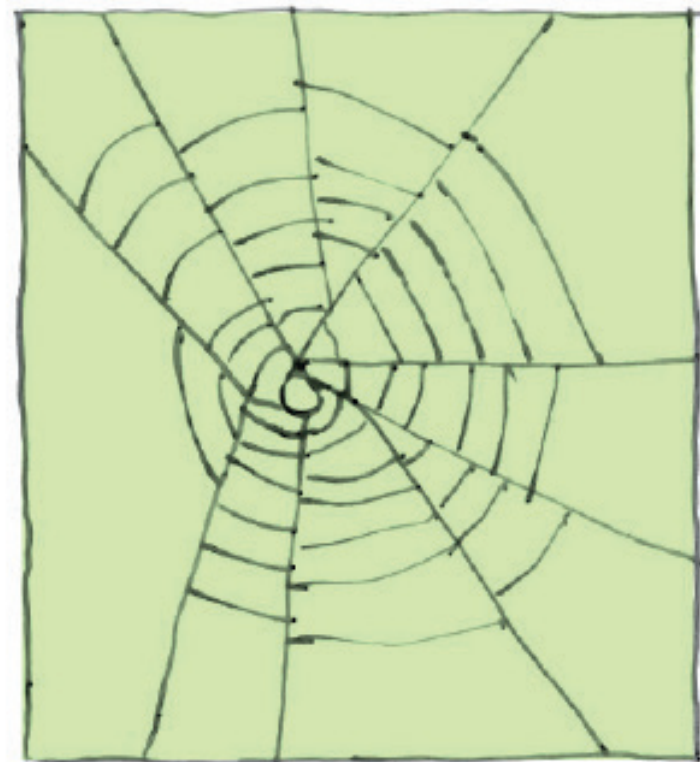
Hengelo vervult van oudsher een marktfunctie voor het omliggende gebied. Het dorp is bekend om historische markten, zoals de paardenmarkt en de veemarkt, wat het centrum een belangrijke sociale rol geeft als plek voor ontmoeting en uitwisseling. Deze functie is nog duidelijk zichtbaar in de stedenbouwkundige structuur: de uitvalswegen zijn gericht op de Remigiuskerk, het centrale herkenningspunt van Hengelo en een fundamenteel element van de dorpsidentiteit, zoals bevestigd in

gesprekken met bewoners. De kerk vormt een centrale spil in het web van uitvalswegen, waaraan veel detailhandel en horeca zijn gesitueerd.

Hoewel deze webstructuur een sterke kwaliteit biedt, resulteert ze ook in een centrum zonder duidelijke afbakening, doordat de winkelstructuur langs de uitvalswegen uitwaaiert.



Hengelo als Marktdorp



Webstructuur



Historisch beeld van de Spalstraat, de uitvalsweg richting Zelhem en Doetinchem

VORDEN

RUURLO

1.2 ruimtelijk economische structuur

De ruimtelijk economische structuur van Hengelo is nauw verweven met de ruimtelijke opzet van het dorp. Detailhandel en horeca concentreren zich rondom de drie hoofdwegen naar Vorden, Ruurlo en Zelhem, wat heeft geleid tot een langgerekt centrum zonder een duidelijke looproute. Deze ruime opzet maakt het voor bezoekers lastig om te bepalen waar het centrum begint en eindigt. Tegelijkertijd is de schaal van het centrum niet meer in balans met het afnemende winkelaanbod, wat resulteert in leegstand en een negatieve impact op de leefbaarheid van het dorpshart. Dit vormt een toenemende bedreiging voor de levendigheid en aantrekkelijkheid van het centrum.

Deze uitdagingen worden versterkt door bredere ontwikkelingen in winkelcentra, zoals de opkomst van online retail, hoge kosten, en veranderende mobiliteitspatronen. Steeds meer winkels sluiten hun deuren door gebrek aan opvolgers en de trek naar grotere steden om te shoppen. Om het winkelcentrum van Hengelo aan te passen aan deze nieuwe realiteit, is een compactere inrichting noodzakelijk. Door te focussen op een centrum met een duidelijke identiteit en herkenbaarheid, kan Hengelo aantrekkelijk blijven voor bezoekers en ondernemers. Samenwerking tussen gemeente, ondernemers en andere betrokkenen is daarbij cruciaal. Door collectieve inspanning kan leegstand worden tegengegaan en een toekomstbestendig dorpshart kan worden gerealiseerd.

LEGENDA

- commerciële voorzieningen
- publieke voorzieningen
- horeca
- supermarkt
- parkeervoorziening
- leegstand commercieel
- leegstand publiek
- (toekomstige) leegstand horeca

ZELHEM

1.3 groen en openbare ruimte

Het centrum van Hengelo is momenteel sterk versteend en mist aansluiting op de omliggende, groene omgeving die als groene 'lobben' tot diep in het dorp reikt. Deze groene structuren bieden een kans om het dorpshart te vergroenen en zo een meer natuurlijke overgang te creëren tussen het centrum en het omringende landschap. Op historische foto's is te zien hoe het dorpshart met name rond de grote kerk voorheen veel groener was dan tegenwoordig. Door op strategische wijze groenelementen toe te voegen, zoals bomen, planten en parkzones, kan het centrum niet alleen aantrekkelijker en leefbaarder worden, maar ook beter aansluiten op het karakter van de omgeving en de behoefte aan meer openbare groene ruimtes.

Historische luchtfoto met een groen 'hart' rondom de kerk



Kaart groenstructuur



Historische foto van het Kerkplein met vele bomen

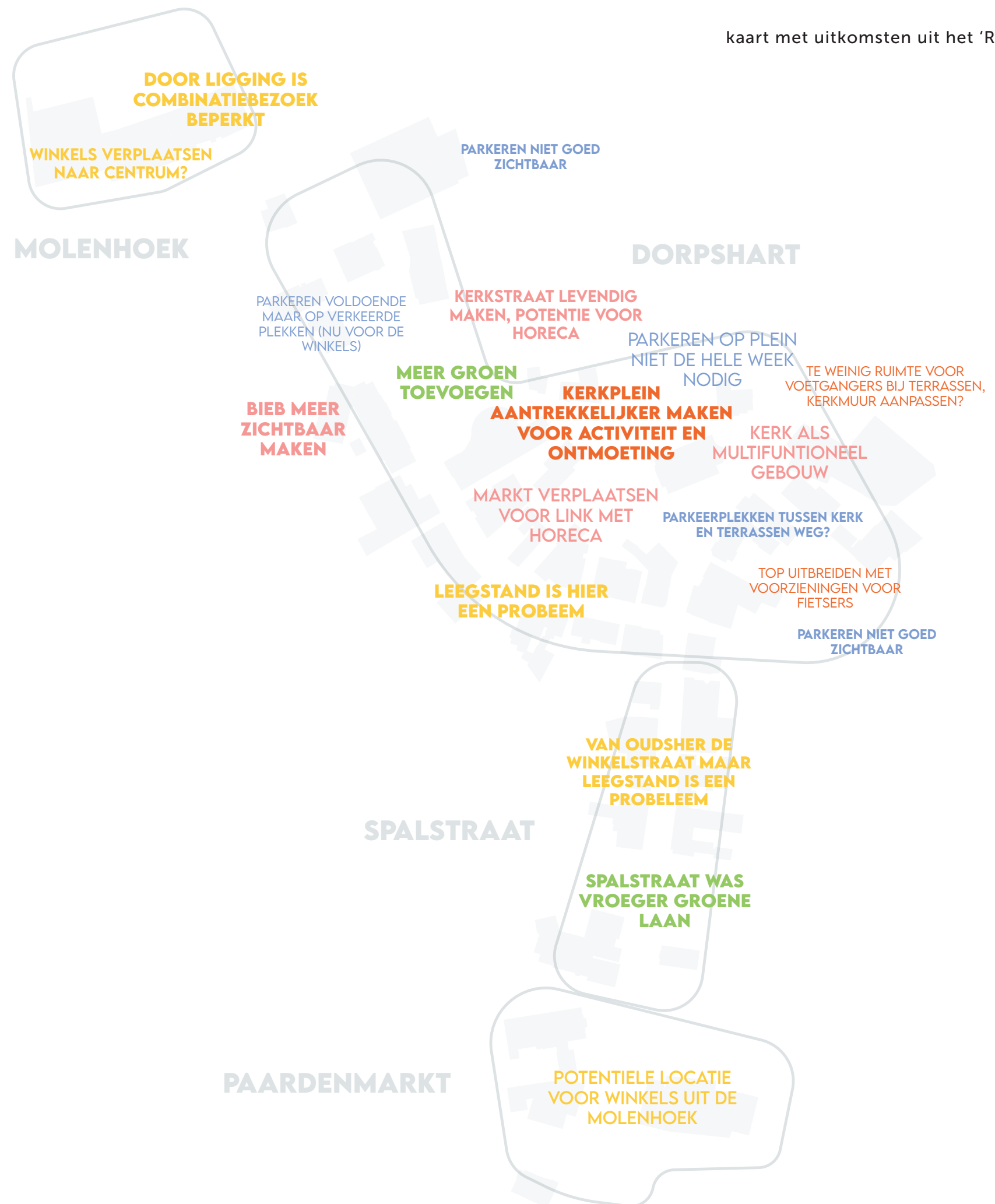
Impressie versterking dorpscentrum

2.opgave

2.1 rondje Hengelo

Het visievormingsproces begon met een "rondje Hengelo," een reeks gesprekken met belangengroepen en verenigingen die nauw bij het centrum betrokken zijn. Dit bood inzicht in hoe verschillende delen en aspecten van het centrum functioneren en gaf ons een beter beeld van de behoeften van deze stakeholders en gebruikers. Er zijn gesprekken gevoerd met de oudheidkundige vereniging, werkgroep Vitale Kernen Hengelo, de Hengelose Ondernemers Vereniging (HOV), het bestuur en de Vrienden van de Remigiuskerk, woningcorporatie Pro Wonen, zorginstelling Markenheem en een vertegenwoordiger van de horeca.

Belangrijke en veelgehoorde ideeën voor het centrum zijn weergegeven op de kaart hiernaast.



2.2 inwoners enquête

In overleg met de initiatiefgroep 'Burgerberaad' is het idee ontstaan om de inwoners van Hengelo te betrekken bij de visievorming middels een enquête. Dit onderzoek is uitgevoerd door onderzoeksbureau Moventem die een vragenlijst heeft verzorgd die is gedeeld met een grote groep inwoners van Hengelo. De antwoorden van de 667 respondenten geven inzicht in de beleving van het huidige centrum en de problemen die worden ervaren.

Uit de resultaten blijkt dat inwoners het centrum levendiger willen maken door leegstand aan te pakken, meer woningen te creëren en gezelligere horeca en groenvoorzieningen toe te voegen. Veelgenoemde aandachtspunten zijn het ombouwen van leegstaande panden (zoals het oude Expert-pand en het Welkoop-terrein) tot appartementen of winkels, en het autoluw maken van straten.

Aan de hand van deze antwoorden zijn conclusies getrokken die zijn gebruikt in het opstellen en aanscherpen van de centrumvisie.



gemeente Bronckhorst

Moventem
Onderzoek | Advisering | Procesbegeleiding

Hengelo Dorpskern

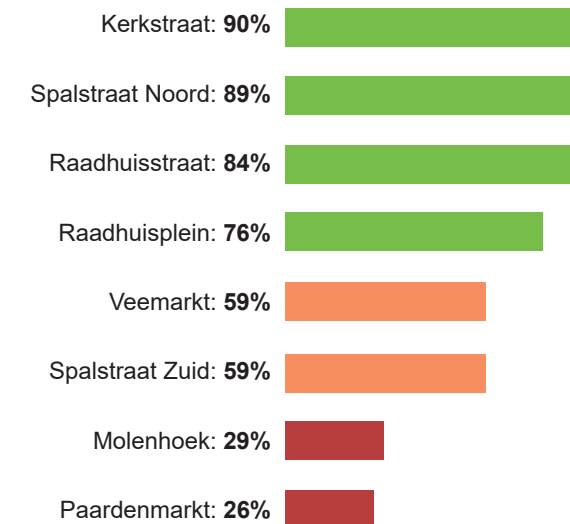
Tussen augustus en september 2024 konden inwoners uit gemeente Bronckhorst meedoen aan het onderzoek over de dorpskern Hengelo in de gemeente. 667 mensen hebben de vragenlijst compleet ingevuld. Hieronder ziet u een samenvatting van de resultaten en leest u wat we daarmee willen doen.



Locatie centrum Hengelo

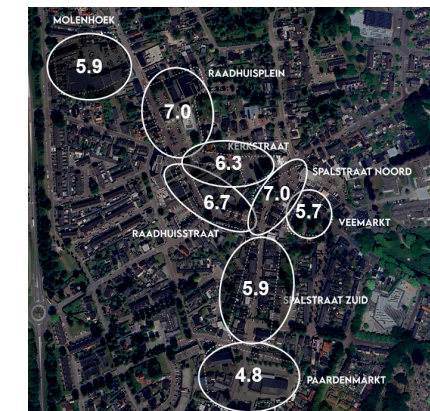
Welke delen/straten zouden volgens u bij het centrum van Hengelo moeten horen?

Meer antwoorden mogelijk



Beoordeling centrum Hengelo

Gemiddelde cijfers voor de straten/plekken binnen Hengelo. (Denk daarbij aan de functie van de straat, de winkels, de omgeving, het verkeer etc.) Cijfer 1 heel negatief – 10 heel positief



2.3 doelstelling

De doelstelling voor deze centrumvisie is opgebouwd uit de volgende vier punten:

1. Compact Dorpshart

Het dorpshart van Hengelo zal compacter worden gemaakt door duidelijke begrenzingen vast te stellen en verschillende karaktergebieden te definiëren, die elk een eigen sfeer en functie uitdragen. Deze afgebakende gebieden zorgen voor een overzichtelijker centrum en versterken de samenhang en beleving voor bezoekers. Door een evenwichtige symbiose te creëren tussen detailhandel, horeca, wonen en openbare ruimte, ontstaat een levendig en gebalanceerd dorpshart waar functies elkaar versterken.

2. Vergroten van Leefbaarheid en Verblijfskwaliteit

Het vergroenen van het centrum is essentieel voor de leefbaarheid en verblijfskwaliteit. Meer groenvoorzieningen zoals bomen, plantenbakken en kleine parkjes verbeteren het microklimaat, maken het centrum aantrekkelijker en dragen bij aan een prettigere verblijfssfeer. Dit verhoogt de aantrekkelijkheid van het centrum niet alleen voor bewoners maar ook voor bezoekers en ondernemers.

3. Bereikbaarheid en Verkeersveiligheid Verhogen

De voetganger staat centraal in de visie voor een veilig en bereikbaar centrum. Het verbeteren van de beloopbaarheid, met voetgangersvriendelijke routes en ruimten, bevordert een levendig centrum waar mensen graag vertoeven. Het beter beloopbaar maken van het 'rondje om de kerk' draagt bij aan de centrumbeleving. Kortparkeren wordt gestimuleerd om de toegankelijkheid voor bezoekers te vergroten zonder de openbare ruimte overmatig te belasten.

4. Duidelijke Entrees

Heldere en uitnodigende entreepunten geven het centrum een sterkere identiteit en zorgen voor een logische toegang tot het dorpshart. Er worden vier primaire entreepunten gedefinieerd; de Molenhoek, de Veemarkt, de Ruurloseweg en de Paardenmarkt. Met name de laatstgenoemde centrumtree is momenteel niet duidelijk herkenbaar en krijgt nieuw elan als een aankomstplek, met aandacht voor een aantrekkelijke inrichting die bezoekers verwelkomt en doorgeleid naar het kerngebied van Hengelo.

1. COMPACT DORPSHART

2. LEEFBAARHEID & VERBLIJFSKWALITEIT VERGROTEN

3. BEREIKBAARHEID EN VERKEERSVEILIGHEID VERGROTEN

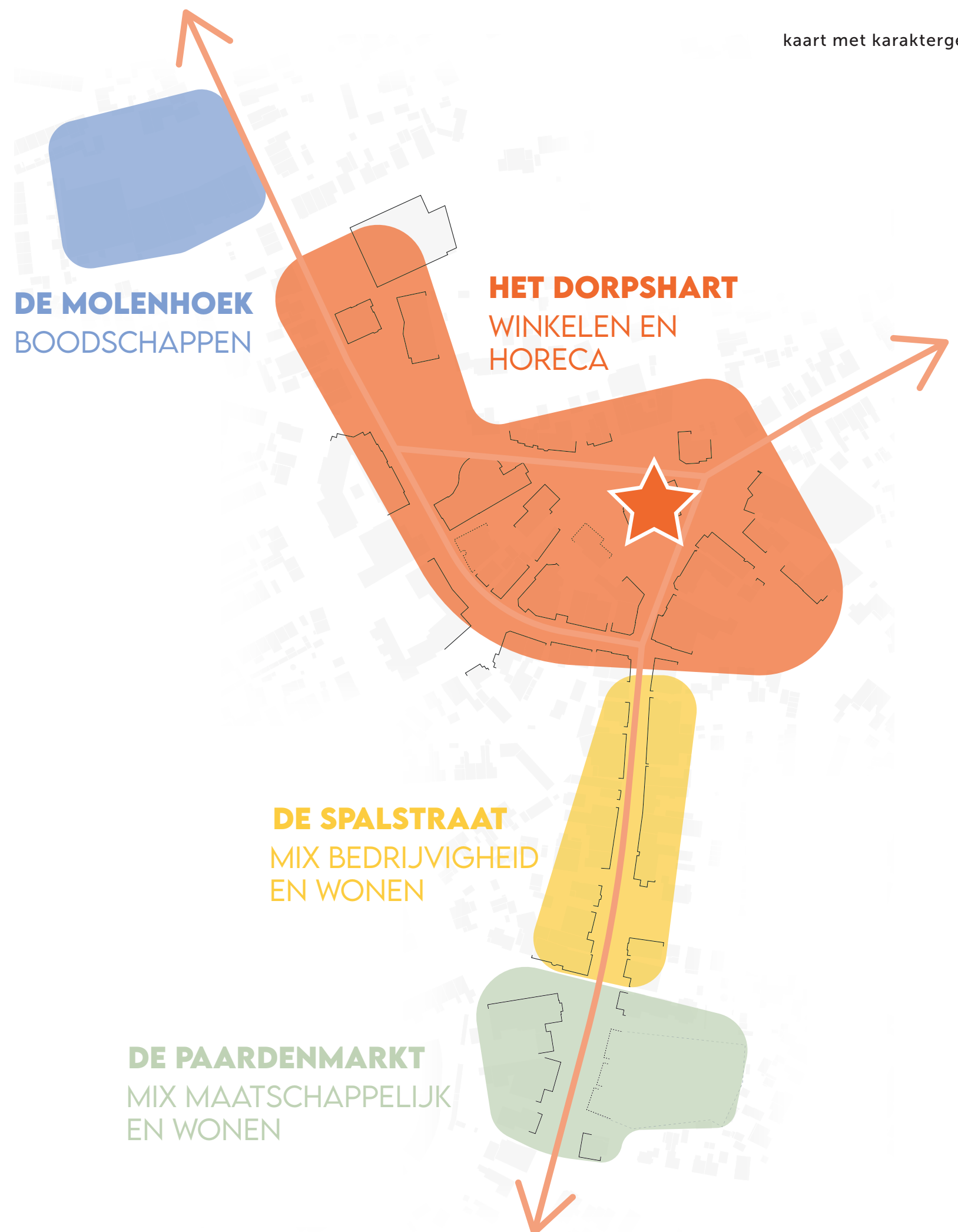
4. DUIDELIJKE ENTREES VAN HET CENTRUM

3.visie

kaart met karaktergebieden

3.1 karaktergebieden

In de centrumvisie voor Hengelo is het dorpscentrum opgedeeld in vier karaktergebieden, elk met een eigen identiteit en specifieke functionaliteit: het Dorpshart, de Spalstraat, de Paardenmarkt en de Molenhoek. Deze indeling zorgt voor een heldere structuur waarin elk gebied zijn eigen sfeer en rol binnen het centrum heeft, met een inrichting die past bij de gebruiksfuncties en beleving van dat specifieke deel. Het Dorpshart vormt het centrale ontmoetingsgebied met een concentratie aan detailhandel en horeca, terwijl de Spalstraat een belangrijke rol speelt als aanloopstraat tussen de Paardenmarkt en het Dorpshart met een gemixte invulling. De Paardenmarkt fungeert als toegangspoort tot het centrum en biedt ruimte voor maatschappelijke voorzieningen en wonen, en de Molenhoek kenmerkt zich als boodschappengebied. In de volgende paragrafen worden de ruimtelijke kenmerken en ontwerpprincipes van elk gebied in detail toegelicht om de unieke kwaliteiten van ieder karaktergebied te benadrukken en te versterken.



3.2 het Dorpshart

Met als doelstelling om het dorpshart compact en herkenbaar te maken wordt ingezet op het verstevigen van de recreatieve functie van het dorpshart (zoals horeca- en winkelbezoek). Hierbij is het versterken van de bestaande kwaliteit van de dorpse bebouwing en openbare ruimte het uitgangspunt.

KERKSTRAAT REVITALISEREN

De Kerkstraat wordt door respondenten van de bewoners-enquête ervaren als een wezenlijk onderdeel van het dorpshart, maar wordt tegelijkertijd matig beoordeeld als het gaat om de kwaliteit en belevingswaarde. Dit hangt samen met wegtrekken van voorzieningen, met leegstand tot gevolg. Door in te zetten op het terugbrengen van de centrumvoorzieningen zoals winkelaanbod en horeca zal de Kerkstraat niet alleen fysiek maar ook functioneel een centrumfunctie terugkrijgen. Zo wordt een missende schakel in het 'rondje rond de kerk' hersteld, wat bijdraagt aan zowel de compactheid als de herkenbaarheid en bereikbaarheid van het Hengelose centrum.

REMIGIUSPLEIN

De openbare ruimte rondom de Remigiuskerk is veelbesproken en er zijn opmerkingen te plaatsen bij de functionaliteit en veiligheid van de huidige inrichting en het gebruik. Het plein voor de entree van de kerk ligt solitair zonder directe link met nabijgelegen horeca of winkels. Het wordt grotendeels gebruikt als parkeerplaats en kijkt uit op de achterkant van de bebouwing aan de Raadhuisstraat. Dit plein heeft de potentie om ontwikkeld te worden tot een multifunctioneel plein dat geschikt is voor evenementen met ruimte voor groen en plekken voor ontmoeting. Dit onderstreept het karakter van Hengelo als 'marktdorp'

en biedt een plek voor bijvoorbeeld de weekmarkt, kermis, kerstmarkt en nieuwe initiatieven onder meer vanuit de vrienden van de Remigiuskerk. Tegenover de kerk zou een karakteristiek gebouw met een publieke functie beter passen dan de huidige invulling met garageboxen. Dit kan samen met het revitaliseren van de Kerkstraat zorgen voor een levendig hart midden in het centrum van Hengelo. Ook biedt dit de mogelijkheid om de steeg tegenover de kerk weer publiek toegankelijk te maken, wat de verbinding en samenhang van het dorpshart versterkt.

RAADHUISSTRAAT ALS WINKELSTRAAT

De Raadhuisstraat wordt gezien als de belangrijkste winkelstraat van Hengelo. Het karakter wordt bepaald door met name de winkels, aangevuld met horeca. Dit karakter is waardevol en er wordt ingezet op het verhelpen en voorkomen van leegstand door invulling met commerciële functies. Vanuit het belang van een aaneengesloten winkelstraat is wonen in de plint niet toegestaan. Op enkele plekken is herontwikkeling aan de orde, zoals bij het voormalige 'Expert-pand'. Hier is een dorpse architectuur gewenst waarbij wordt gelet op kleinschaligheid, een transparante en actieve plint en zorgvuldige materialisering in ambachtelijke materialen zoals hout, keramische dakpannen en baksteen.

DE VOETGANGER CENTRAAL

Het ontbreken van een volledige rondweg rondom Hengelo zorgt voor veel verkeersbewegingen in het dorpscentrum. Hierdoor is extra aandacht voor de veiligheid van fietser en voetganger gewenst. Er is een behoefte aan veilige oversteekplaatsen en het verbreden van trottoirs, onder meer bij het Noordelijke uiteinde van de Spalstraat. Snel rijden kan worden tegengegaan door bijvoorbeeld het versmallen van rijbanen,

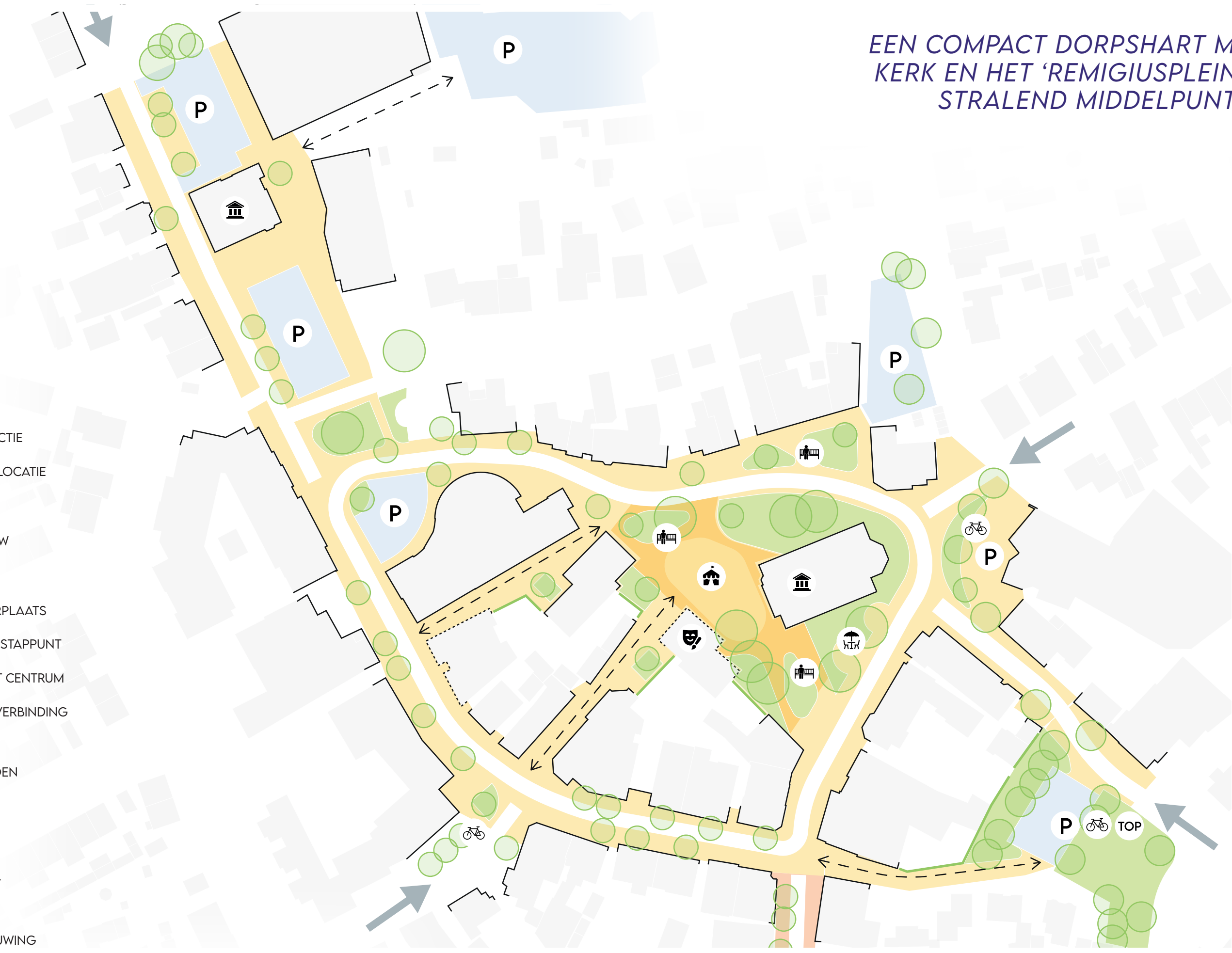
strategisch plaatsen van groenstructuren en straatmeubilair en het toevoegen van verkeersplateau's. Ook is het invoeren van een 'blauwe zone' voor kortparkeren aan te raden om de parkeerdruk te verminderen en het opofferen van parkeerplekken t.b.v. groen en openbare ruimte mogelijk te maken.

OPENBARE RUIMTE

Bij herinrichting van openbare ruimte in het gehele centrumgebied is vergroening een belangrijke opgave t.b.v. de kwaliteit van openbare ruimte en het ondersteunen van biodiversiteit en klimaatadaptiviteit. In de groene buitenruimte rondom de 'rug van de kerk' kan ruimte worden gegeven aan terrassen voor de horeca aan de Spalstraat door het 'muurtje rond de kerk' hier en daar te onderbreken. Ook is het laten vervallen van parkeerplekken tussen deze horeca aan de Spalstraat en de kerk een kans om de terrassen meer ruimte te geven terwijl de voetgangersverbinding wordt gewaarborgd.

EEN COMPACT DORPSHART MET DE KERK EN HET 'REMIGIUSPLEIN' ALS STRALEND MIDDELPUNT

-  CULTURELE FUNCTIE
-  EVENEMENTEN LOCATIE
-  VERBLIJFSPLEK
-  PUBLIEK GEBOUW
-  PARKEERPLAATS
-  FIETSPARKEERPLAATS
-  TOERISTISCH OPSTAPPUNT
-  ENTREE VAN HET CENTRUM
-  VOETGANGERSVERBINDING
-  BOOM
-  OPENBAAR GROEN
-  PLEIN
-  DORPSHART
-  SPALSTRAAT
-  PAARDENMARKT
-  MOLENHOEK
-  CENTRUMBEBOUWING



Terrassen worden beperkt door
beschikbare ruimte



Een mogelijke nieuwe voetgangersverbinding
tussen de slager en de bloemist



Parkeren in conflict
met openbare ruimte



Rondom de kerk is het groene karakter
grotendeels verdwenen



Rond de ingang van de kerk ontbreekt
levendigheid. Waar ooit een groentewinkel
stond wordt nu vooral geparkeerd

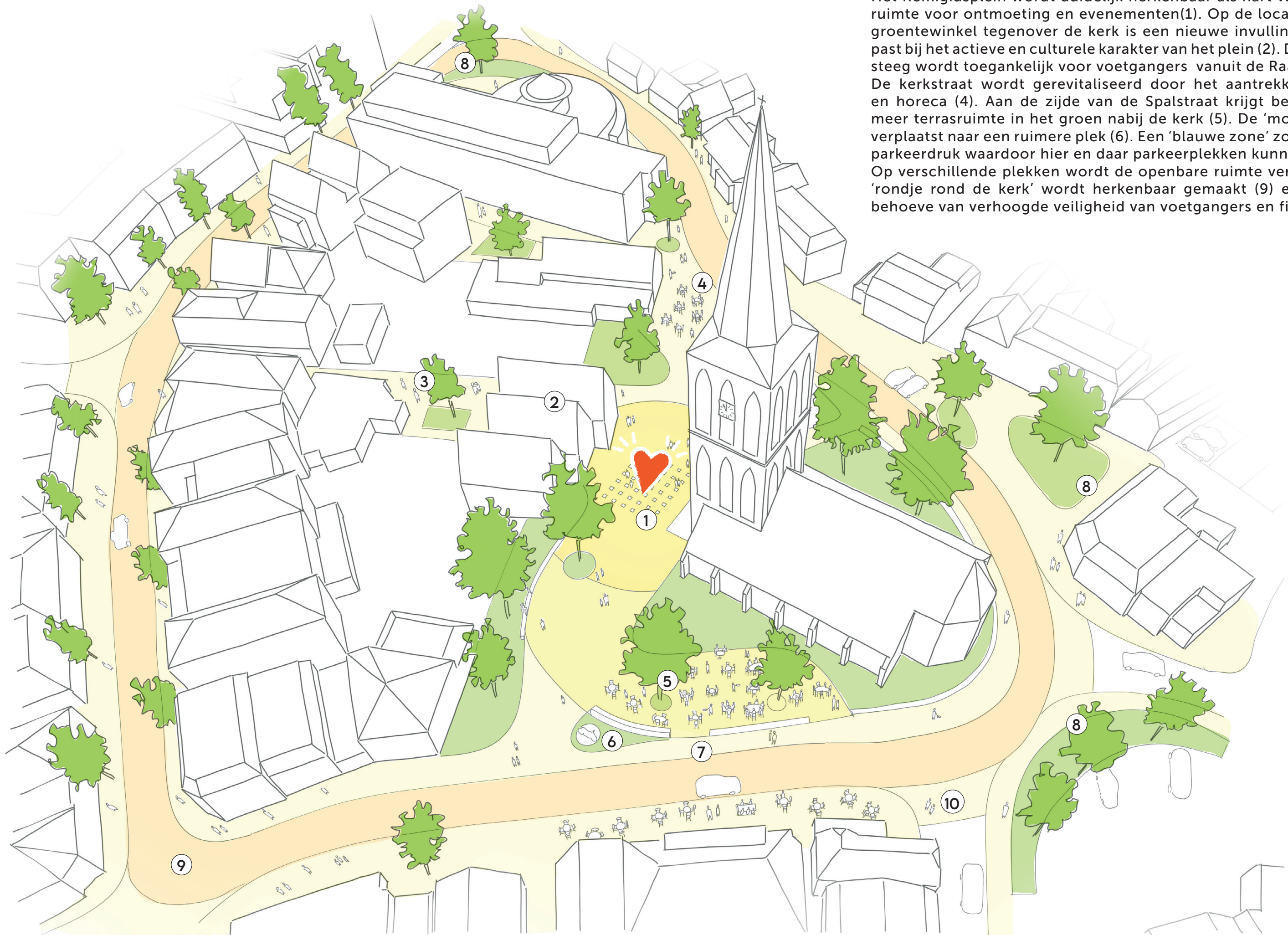


Doorgaand verkeer zorgt
voor onveilige situaties



Verharding en auto's
domineren het straatbeeld

Het Remigiusplein wordt duidelijk herkenbaar als hart van het dorp met ruimte voor ontmoeting en evenementen(1). Op de locatie van de oude groentewinkel tegenover de kerk is een nieuwe invulling wenselijk, die past bij het actieve en culturele karakter van het plein (2). De naastgelegen steeg wordt toegankelijk voor voetgangers vanuit de Raadhuisstraat (3). De kerkstraat wordt gerevitaliseerd door het aantrekken van winkels en horeca (4). Aan de zijde van de Spalstraat krijgt bestaande horeca meer terrasruimte in het groen nabij de kerk (5). De 'motorrijder' wordt verplaatst naar een ruimere plek (6). Een 'blauwe zone' zorgt voor minder parkeerdruk waardoor hier en daar parkeerplekken kunnen vervallen (7). Op verschillende plekken wordt de openbare ruimte vergroend (8). Het 'rondje rond de kerk' wordt herkenbaar gemaakt (9) en ingericht ten behoeve van verhoogde veiligheid van voetgangers en fietsers (10).



3.3 De Spalstraat

De Spalstraat krijgt het karakter van een 'aanloopstraat'. Waar deze doorgaande weg vroeger midden in het centrum lag, is deze functie in recente jaren veranderd. Hoewel het winkelend publiek minder is geworden is er van leegstand weinig sprake onder meer door het toevoegen van woningen in de plint. Daarmee is de functie van de Spalstraat ondersteunend aan het centrum geworden. Een goede mix aan voorzieningen is nodig om deze ondersteunende rol te behouden. Daarom wordt in de Spalstraat ruimte geboden voor ondernemende Hengelo'ers met bijvoorbeeld een bedrijf aan huis, een atelier, etalage voor een webshop of kantoorruimte. Toename van woningen in de plint door transformatie is alleen mogelijk wanneer langdurige leegstand wordt voorkomen en de transformatie past in het profiel en het beeld van de straat. Dit biedt perspectief voor een levendige straat waar ook bestaande ondernemers toekomst hebben.

De openbare ruimte is ook hier verhard, vergroening is dan ook een belangrijke opgave.

-  CULTURELE FUNCTIE
-  EVENEMENTEN LOCATIE
-  VERBLIJFSPLEK
-  PUBLIEK GEBOUW
-  PARKEERPLAATS
-  FIETSPARKEERPLAATS
-  TOERISTISCH OPSTAPPUNT
-  ENTREE VAN HET CENTRUM
-  VOETGANGERSVERBINDING
-  BOOM
-  OPENBAAR GROEN
-  PLEIN
-  DORPSHART
-  SPALSTRAAT
-  PAARDENMARKT
-  MOLENHOEK
-  CENTRUMBEBOUWING

DE SPALSTRAAT ALS
AANLOOPSTRAAT MET EEN
MIX AAN FUNCTIES VERBINDT
DE PAARDENMARKT MET HET
CENTRUM



3.4 De Paardenmarkt

De zuidzijde van het centrum van Hengelo heeft een uitwaaiende voorzieningenstructuur, die zich uitstrekt van het duidelijke centrum rond de Remigiuserk naar een gemengde invulling bij de voormalige Welkoop-locatie en een enkele supermarkt. De leegstaande panden rondom de Welkoop-locatie en de Paardenmarkt, evenals de plannen voor herontwikkeling en (her)nieuwbouw, bieden kansen om een herkenbare entree naar het centrum te creëren, zowel qua functie als bebouwing.

MAATSCHAPPELIJK CLUSTER

De Paardenmarkt dient op economisch en functioneel vlak geen concurrentie te vormen voor het Dorpshart, maar juist als aanvulling met een eigen, onderscheidend karakter. Daarom wordt ingezet op een cluster van elkaar versterkende maatschappelijke voorzieningen, gecombineerd met woningen, die waarde toevoegen aan de directe omgeving en goed aansluiten op de omliggende openbare ruimte. Geschikte functies binnen dit cluster kunnen een onderwijs- of zorginstelling zijn, of een woonzorgcentrum. Ook een mix van functies (mixed-use) past hierbij, met bijvoorbeeld een combinatie van zorg, sport, onderwijs en (senioren)woningen.

OPENBARE RUIMTE

De herontwikkeling van de leegstaande panden rondom de Welkoop biedt een uitgelezen kans om de openbare ruimte opnieuw in te richten. Door een samenhangend ontwerp kan de buitenruimte zowel de identiteit van de Paardenmarkt als entree van het centrum versterken als de functie van het maatschappelijke cluster ondersteunen. Een ontspannen, groene buitenruimte met veel aandacht voor toegankelijkheid, rust-

en ontmoetingsplekken voor voetgangers en fietsers sluit hier goed op aan.

KARAKTER VAN BEBOUWING

Het ontwerp van nieuwe bebouwing moet de ruimtelijke structuur van de Spalstraat versterken. De herinvulling van de Welkoop-locatie kan een belangrijke stedenbouwkundige bijdrage leveren door de straatwand te versterken. Het huidige pand van de Welkoop ligt ver terug van de straat en omliggende bebouwing, waardoor het een solitair karakter heeft. Nieuwe bebouwing zou zich nadrukkelijker aan de Spalstraat moeten positioneren en functioneel aansluiten op de openbare ruimte rondom de kerk, een plein met een prettig verblijfsklimaat. Een 'front' van minimaal twee bouwlagen met kap is gewenst, waarbij de maat en schaal aansluiten op de omliggende bebouwing door subtiele geleiding in de gebouwworm. Tegenover de kerktoeren op de noordwest hoek van de Welkoop-locatie is een hoogte accent denkbaar tot vijf bouwlagen om samen met de kerktoeren een 'poort' richting het centrum te vormen. Hierbij kan in architectuur worden gerefereerd aan de vroegere landbouwcoöperatie De Volharding die op deze plek heeft gestaan en een belangrijk landmark voor Hengelo vormde. Afhankelijk van de gekozen functie kan het van toegevoegde waarde zijn om een binnentuin te ontwerpen als collectieve buitenruimte met een (gedeeltelijk publiek toegankelijke) verbinding met de openbare ruimte.

**DE PAARDENMARKT WORDT
HERONTWIKKELD ALS
MAATSCHAPPELIJK CLUSTER,
HERKENBARE BEBOUWING
MARKEERT DEZE PLEK ALS
'POORT VAN HENGEL'**

- VERBLIJFSPLEK
- PUBLIEK GEBOUW
- P PARKEERPLAATS
- FIETSPARKEERPLAATS
- TOP TOERISTISCH OPSTAPPUNT
- ENTREE VAN HET CENTRUM
- VOETGANGERSVERBINDING
- BOOM
- OPENBAAR GROEN
- PLEIN
- DORPSHART
- SPALSTRAAT
- PAARDENMARKT
- MOLENHOEK
- CENTRUMBEBOUWING





De vroegere hoogbouw van landbouwcoöperatie De Volharding vormde een belangrijk herkenningspunt richting het centrum



De huidige openbare ruimte wordt gekenmerkt door veel verharding en weinig verblijfskwaliteit



De huidige situatie mist een duidelijke straatwand door de kleinschalige terugliggend gebouwde Welkoop

3.5 De Molenhoek

De Molenhoek vormt aan de noordzijde de entree naar het centrum van Hengelo. Dit functionele winkelgebied, gericht op dagelijkse boodschappen, ligt dicht bij het Dorpshart, maar door de ruimtelijke opzet en oriëntatie van de bebouwing is de aansluiting beperkt. De winkels staan geïsoleerd rondom een parkeerplaats met een lage verblijfskwaliteit. Om deze kwaliteit te verhogen, wordt ingezet op verbeteringen in de openbare ruimte. Het voetgangersgebied voor de winkels kan worden vergroot, met toevoeging van bomen, plantenbakken en zitplekken voor voetgangers. Zo ontstaat een uitnodigender verblijfsgebied dat beter aansluit op de rest van het centrum.



foto huidig voetgangersgebied Molenhoek

-  PUBLIEK GEBOUW
-  PARKEERPLAATS
-  FIETSPARKEERPLAATS
-  TOERISTISCH OPSTAPPUNT
-  ENTREE VAN HET CENTRUM
-  VOETGANGERSVERBINDING
-  BOOM
-  OPENBAAR GROEN
-  PLEIN
-  DORPSHART
-  SPALSTRAAT
-  PAARDENMARKT
-  MOLENHOEK
-  CENTRUMBEBOUWING

*HET FUNCTIONELE KARAKTER
VAN DE MOLENHOEK WORDT
VERZACHT DOOR MEER
AANDACHT VOOR VOETGANGERS
EN GROEN IN HET STRAATBEELD*

4.aanpak

4.1 handelingsperspectief

Om de stedenbouwkundige centrumvisie tot uitvoering te laten komen is een duidelijk handelingsperspectief nodig. Omdat de gemeente werkt met publieke middelen is efficiëntie bij ruimtelijke ingrepen essentieel. Daarom wordt met name ingezet op het bieden van een 'lonkend perspectief', waarbij initiatieven worden gestimuleerd. Ook wordt bij mogelijke aanpassingen in de openbare ruimte gezocht naar koppelkansen op aan te sluiten bij gepland onderhoud. Ten slotte kan de gemeente een initiërende rol oppakken om kleinschalige aanpassingen te realiseren vanuit bestaande budgetten. De aanpak die de gemeente aanhoudt is per deelgebied verschillend en toegespitst op de specifieke opgave zoals in het hoofdstuk 'visie' omschreven. Omdat de schaal en mate van ingrepen uiteenloopt van kleinschalige aanpassingen tot grootschalige herontwikkelingen is een drie sporen beleid opgesteld:

1.BEGELEIDEN EN FACILITEREN VAN INITIATIEVEN

De gemeente maakt afspraken met ontwikkelaars en andere betrokkenen om gezamenlijk bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het centrum. Dit bestaat uit:

- Initiatieven beoordelen en toetsen om de juiste functie op de juiste plek te laten landen aan de hand van de uitgangspunten per deelgebied.
- Gesprekken voeren met ondernemers en betrokken partijen over het creëren van een aangenaam en verkeersveilig verblijfsgebied rond de kerk
- Samen met eigenaren en initiatiefnemers plan maken om de Paardenmarkt te herontwikkelen
- Verkennen van de mogelijkheid van een blauwe zone in het Dorpshart. Met input van ondernemers.

2.AANSLUITEN BIJ NATUURLIJKE MOMENTEN

Aanpassingen koppelen aan gepland onderhoud aan wegen en riolering. Zo maken we werk met werk en worden beschikbare budgetten slim ingezet.

3.KLEINE, SNELLE INGREPEN

Goedkope en eenvoudig uitvoerbare verbeteringen vanuit bestaande budgetten, zoals het toevoegen van groen en straatmeubilair. Hier liggen kansen voor bijvoorbeeld de Molenhoek om te vergroenen.



4.2 ontwikkelregels

Dit visiedocument biedt een leidraad voor aanpassingen van ruimtelijke plannen zoals het omgevingsplan waarin de functies en ruimtelijke eisen rondom bebouwing zijn geregeld. Deze documenten dienen te worden bijgewerkt aan de hand van de ontwikkelregels per deelgebied, hieronder een beknopt overzicht:

1. DORPSHART

- winkels en horeca stimuleren (nieuw en verplaatsing), winkels met name in de Raadhuisstraat en in de Kerkstraat zowel winkels als horeca.
- van winkels/horeca naar wonen: nee
- van wonen naar winkels/horeca: ja

2. SPALSTRAAT

- bestaande mix aan winkelaanbod en woningen zoveel mogelijk behouden
- toename van woningen in de plint door transformatie is alleen mogelijk wanneer langdurige leegstand wordt voorkomen en de transformatie past in het profiel en het beeld van de straat

3. PAARDENMARKT

- gebied hoort niet bij centrum maar vormt wel een belangrijke entree.
- maatschappelijke functies zoals zorg, woonzorg, sport en onderwijs aangevuld met (zorg-geschikte)

woningen, eventueel aangevuld met ondersteunende horeca. De beoogde doelgroep zijn (zorgbehoevende) senioren voor wie wonen nabij het dorpscentrum een meerwaarde is.

- meer ruimte voor groen en de kwaliteit van verblijfsplekken vergroten
- bebouwing richt zich naar de openbare ruimte rondom de RK Kerk, de Paardenmarkt
- aansluiten op de schaal en korrelgrootte van de dorpse bebouwing met ruimte voor een hoogteaccent als herkenningspunt
- architectuur sluit aan bij het dorpse karakter. Een eventueel hoogteaccent kan worden vormgegeven door te refereren aan de vroegere industriële invulling (Landbouwcoöperatie De Volharding).

4. MOLENHOEK

- functie als boodschappengebied met grotere winkelketens behouden

Voordat het nieuwe omgevingsplan er ligt en de regels zijn vastgelegd en vastgesteld door de raad wordt dit stedenbouwkundig kader als instrument ingezet om plannen te begeleiden en in gesprek te gaan met partijen.

4.3 ontwikkeling openbare ruimte

Naast het begeleiden en stimuleren van particuliere initiatieven heeft de gemeente een rol in het onderhoud en de kwaliteit van de openbare ruimte. Vanuit natuurlijke momenten, met kleine, snelle ingrepen en in samenwerking met ondernemers en initiatiefnemers worden de volgende doelstellingen en ontwikkelingen in de openbare ruimte nagestreefd:

1. DORPSHART

- verbeteren van de verkeersveiligheid voor de voetganger, auto te gast. Denk hierbij aan maatregelen zoals: snelheidsbeperking verkeer, optische wegversmalling.
- alleen kort parkeren (Blauwe zone) in samenspraak met ondernemers
- verblijfskwaliteit verbeteren door meer ruimte te bieden voor vergroening en het verbeteren van verblijfsplekken
- het Remigiusplein inrichten als gezellig dorpsplein geschikt voor activiteiten, in samenspraak met stakeholders. gemeente jaagt aan en verbindt partijen met elkaar (de Remigiuskerk, verenigingen etc.), maar laat daarna het initiatief bij de anderen en biedt hierbij ondersteuning.
- mogelijkheid verkennen om steegje tussen Raadhuisstraat en Remigiuskerk openbaar toegankelijk te maken. Hiermee wordt het centrum beter verbonden voor voetgangers, wat bijdraagt aan de centrumbeleving in de Raadhuisstraat en op het Remigiusplein. De gemeente geeft richting maar nodigt eigenaren uit om het straatje aan te pakken met ondersteuning gemeente.
- mogelijkheid verkennen voor centrumbebouwing met publieke functie tegenover de Remigiuskerk om het plein een levendig karakter te

geven en het plein te begrenzen met een sprekende gevel

- de openbare ruimte rondom de Remigiuskerk nabij de Spalstraat herinrichten om meer ruimte te geven aan horeca en voetgangers. Hierbij gaat het niet om het verleggen van de weg bij de terrassen, maar om het aanpassen van de situatie door kleine ingrepen in de openbare ruimte. Hier ligt een gedeelde verantwoordelijkheid voor gemeente en ondernemers

2. SPALSTRAAT

- meer ruimte voor de voetganger en voor vergroening stimuleren

3. PAARDENMARKT

- aantrekkelijk groene buitenruimte met aandacht voor toegankelijkheid en ontmoeten, met name voor de beoogde doelgroep (zorgbehoevende) senioren. Zo ontstaat synergie tussen gebouwen en openbare ruimte. De buitenruimte sluit logisch aan op het entreeplein van de voormalige kerk. Deze ontwikkeling is een gedeelde verantwoordelijkheid met de initiatiefnemers van dit gebied en wordt gelijktijdig met de vastgoedontwikkelingen opgepakt.

4. MOLENHOEK

- functionele ingerichte buitenruimte aantrekkelijker maken met verblijfsplekken en meer ruimte voor groen. De gemeente kan groen aanbrengen, maar gaat ook in overleg met de betrokken partijen (eigenaren en exploitanten) opdat zij ook een bijdrage leveren
- de auto is dominant, maar de voetganger krijgt meer ruimte



mogelijke locaties die in aanmerking komen voor vergroening, foto voor en fotocollage na. Boven: Kerkstraat, onder: hoek Kerkstraat en Raadhuisstraat

“Het dorpshart van Hengelo ontwikkelt zich tot een **compact en bruisend centrum**, waar **leefbaarheid en verblijfskwaliteit** centraal staan, met **verbeterde bereikbaarheid**, **optimale verkeersveiligheid** en **duidelijke, uitnodigende entrees** die de gemeenschap verwelkomen.”



CENTRUMVISIE **HENGELO**

VERSIE 2 DECEMBER 2024



gemeente Bronckhorst

