

Winkelstraten en pleinen

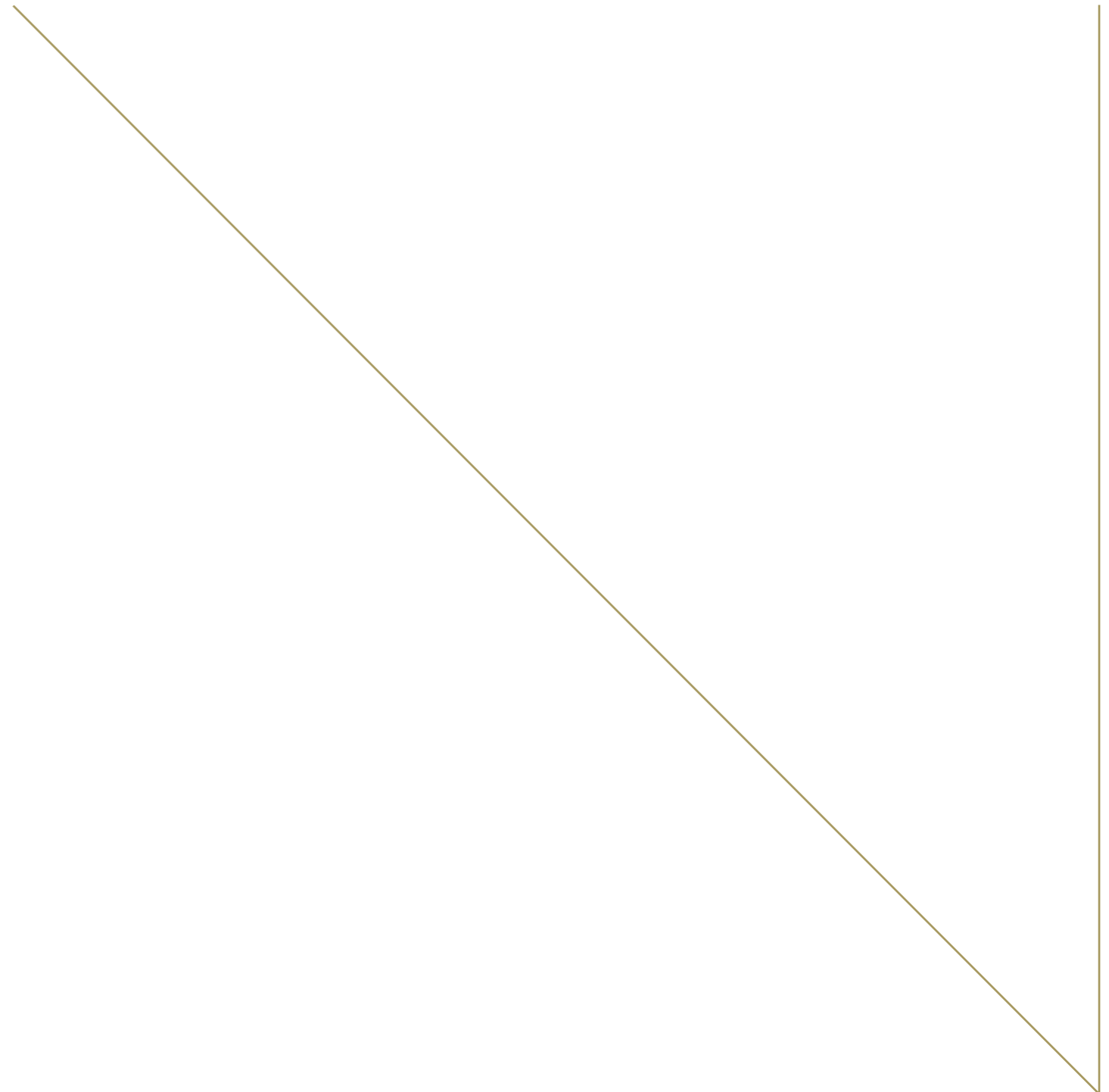
Motor van herstructurering





Winkelstraten en pleinen

Motor van herstructurering





Winkelstraten en pleinen in de herstructurering

Bijna iedere voor- of naoorlogse woonwijk is ontworpen rond een kern van winkelstraten en pleinen. Ooit was die kern het bruisende centrum dat de wijk bij elkaar hield. Bewoners ontmoetten elkaar bij winkels en scholen, er was speelruimte en de buurt ontleende er zijn sociale en fysieke identiteit aan. Met het veranderen van de bevolkingssamenstelling zijn veel winkels vertrokken. Er is opslagruimte voor teruggekomen en steeds meer etalages zijn dichtgeplakt. Wat over is, zijn marginale winkels. Sommige winkels lijken eerder een dekmantel voor illegale handel. Gevels zien er verwaarloosd uit en de openbare ruimte is versleten en onveilig. Een winkelstraat waar de buurt ooit trots op was, kan op die manier snel afglijden tot een bron van verloedering. Als dat gebeurt, is ingrijpen urgent. Het ministerie van VROM helpt om een neerwaartse spiraal om te buigen. Onder andere met de uitwisseling van kennis en met instrumenten als de nieuwe Wro, de Wet grondexploitatie en de Omgevingsvergunning. Het aanpakken van winkelstraten en pleinen kan de herstructurering van een hele wijk in een stroomversnelling brengen. Diverse projecten van het InnovatieProgramma Stedelijke Vernieuwing laten dat zien. In deze brochure worden die ervaringen gepresenteerd.

De Witte de Withstraat

Tot dertig jaar geleden was de Witte de Withstraat in Rotterdam een belangrijke ontsluitingsweg in het westelijke stadscentrum. Een voorname straat met een ruim profiel, brede trottoirs en grote bomen aan beide kanten. Er waren het kantoor van de Nieuwe Rotterdamse Courant en het gebouw van de Middelbare Technische School. Er waren winkels: kantoormeubelen, een boekhandel, levensmiddelen, een bloemen- en plantenwinkel. En er waren enkele goede café-restaurants. Wie aan de Witte de Withstraat woonde, woonde op zeer redelijke stand. In de jaren zeventig is dat beeld drastisch omgeslagen. De straat verpauperde. Woningen werden pensions. Sommige panden werden gekraakt. Winkels voor boodschappen vertrokken en er kwamen belwinkels voor in de plaats. Er werd gedeald en getippeld. De straat verloor zijn allure: in plaats van een trotse straat werd hij een steen om de nek van de toch al verzwakte wijk. Toen was de maat vol. Enkele vastgoedeigenaren maakten afspraken over beheer en verhuring. De gemeente greep in met handhaving en verbetering van de openbare ruimte. Huisjesmelkers werden aangepakt en goedwillende ondernemers werd de helpende hand geboden. Stedenbouwkundig werd de straat verknoopt met het Museumpark en de kunstroute langs de Westersingel. De Hogeschool Rotterdam kwam er en later het Nederlands Film

Omwonenden bekijken de maquette van de nieuwbouw van het Dr. Struyckenplein in Breda.

Instituut. De winkels werden galeries en er kwamen grand cafés en trendy restaurants. In tien jaar tijd veranderde de Witte de Withstraat van probleemstraat tot nieuwe identiteitsdrager van de achterliggende woonbuurten.

Motor van herstructurering

De Witte de Withstraat is vergelijkbaar met tal van andere winkelstraten en pleinen in verouderde wijken waar levendigheid en ontmoeting plaatsmaken voor onveiligheid en anonimiteit. Juist bij winkelstraten en pleinen is dat funest. Ze verbinden de wijk met de rest van de stad. Bezoekers komen daar het eerst. Wie uit wil leggen waar hij woont, zegt: 'Bij de Witte de Withstraat'. Dus als een winkelstraat verloedert, straalt dat in negatieve zin uit naar de atmosfeer in de hele buurt. En andersom: als een winkelstraat levendig en sfeer vol is, trekt het de buurt mee omhoog. Op die manier kan verbetering van de kwaliteit van een winkelstraat, de wijkvernieuwing versnellen.

Sociale binding

Het belang van goed functionerende winkelstraten en pleinen heeft voor een deel te maken met sociale binding. Bewoners willen zich thuis kunnen voelen in hun buurt en willen hun

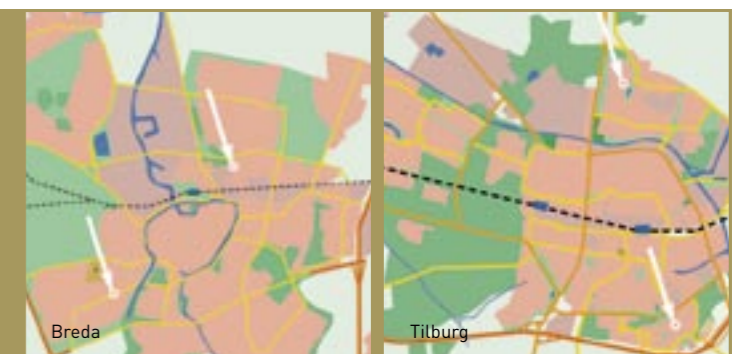


Het Edisonplein in Breda is een van de pleinen uit het project waarin de gemeenten Tilburg en Breda samenwerken met de corporaties om leegstand en verloedering te voorkomen.

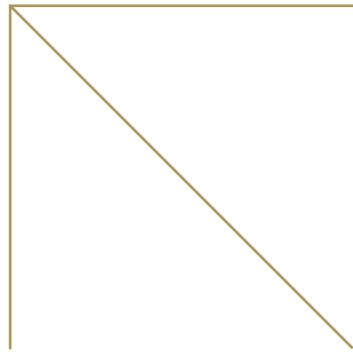


Ruimte om vooruit te komen, Breda en Tilburg

Net als winkelstraten, hebben levendige en aantrekkelijke buurtpleinen vaak een belangrijke sociale, culturele en economische functie. In vier aandachtswijken in Breda en Tilburg worden buurtpleinen om die reden vernieuwd. De twee gemeenten werken op dit punt samen om zo veel mogelijk van elkaars kennis en ervaring te profiteren. Zij werken ook samen met de betrokken corporaties. Er is een stichting opgericht, de stichting BT-pleinengroep, die de aanpak ondersteunt en nieuwe processen ontwikkelt. Via deze stichting kunnen de twee gemeenten ervaringen en leerpunten uitwisselen. De stichting heeft een creatieve denktank ingesteld, waarin mensen met uiteenlopende functies en disciplines zitten. Een visiedocument per plein vormt het kader voor fysieke ingrepen, ondernemersondersteuning, pleinmanagement en branchering. Eveneens per plein is er een stimuleringsbudget dat wordt besteed om de betrokkenheid van ondernemers en bewoners te vergroten. Daarmee worden ook activiteiten opgezet zodat iedereen kan zien dat er niet alleen plannen worden gemaakt, maar er ook direct al iets gebeurt. Per plein is een nulmeting gedaan. Met cijfers, interviews en filmpjes is de huidige situatie



gedocumenteerd. In de komende jaren wordt dat herhaald om te kunnen meten of de pleinen er ook in de beleving van de bewoners op vooruit gaan. Leegstaande panden worden gekocht en eventueel gehuurd om de gewenste branchering te kunnen realiseren. Om fysiek te kunnen ingrijpen is op twee pleinen voorkeursrecht gevestigd. Voor investeringen in de gebouwde omgeving wordt extra geld vrijgemaakt. In Breda gaat het om het Edisonplein en het Dr. Struyckenplein. In Tilburg zijn dat het Pater van den Elsenplein en het Verdi-plein.



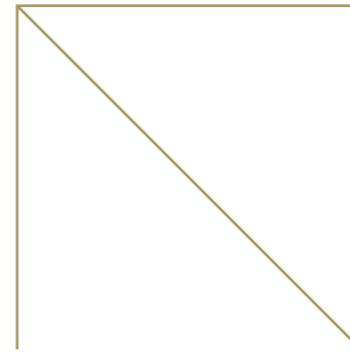
buurtgenoten kunnen herkennen op straat. Maar als winkels verdwijnen, verdwijnen ook veel natuurlijke ontmoetingsplaatsen. Dan wordt sociale omgang steeds minder vanzelfsprekend en worden buurtgenoten volstrekte vreemden voor elkaar. Mensen ervaren dat als een verlies. Wat er voor in de plaats komt, is onbekend en dat wordt vaak als onveilig ervaren. Om zich te binden aan hun wijk, buurt en straat, zoeken bewoners naar ankerpunten. Men wil zich met zijn buurt kunnen identificeren. De reputatie van een wijk is daarvoor cruciaal. Bewoners willen het gevoel hebben dat hun wijk een wijk is om trots op te zijn. Dat ze daar goed zitten en dat investeringen in woning en wijk de moeite waard zijn. Als bewoners zich in positieve zin identificeren met hun wijk, blijven ze. Ook als het hen beter gaat. Dat leidt tot meer sociale binding. Een winkelstraat of plein, waar het goed toeven is, met aantrekkelijke winkels, is een belangrijke drager van identiteit en reputatie.

Ruimte om vooruit te komen

Het belang van winkelstraten en pleinen schuilt ook in de ruimte die mensen nodig hebben om in sociaaleconomisch opzicht vooruit te komen. Stijging gaat in het algemeen met kleine stapjes gepaard. De relatief goedkope winkel- en bedrijfsruimten aan pleinen en winkelstraten geven mogelijkheden voor die kleine stapjes. Deze ruimten zijn essentieel voor ondernemerschap en voor bewoners als zij een eigen bedrijf willen starten. Zelfstandig ondernemerschap is voor velen een perspectiefrijke stijgingsroute en voor sommigen zelfs het enige alternatief. In het IPSV-project 'Ruimte om vooruit te komen' waarin Breda en Tilburg samenwerken om de kwaliteit van vier pleinen te verbeteren, is die behoefte één van de uitgangspunten. Juist ook voor starters in creatieve beroepen is goedkope bedrijfsruimte van groot belang, zoals te zien is in het IPSV-project Quality 4 Venlo. Een ander voorbeeld van stijging in kleine stapjes is het project Nas&Mazzel dat samenwerkt met het IPSV-project Organisatie Aanbodversterking Binnenstad in Groningen. Door Nas&Mazzel wordt een pand geëxploiteerd waar voorheen een bouwmarkt was gevestigd. Hier kunnen startende ondernemers tijdelijk een kleine winkelunit huren. De starters worden professioneel begeleid, zodat zij kunnen doorgroeien naar een grotere winkel, bijvoorbeeld in de binnenstad. Als het zover is, worden zij verder begeleid door de Organisatie Aanbodversterking Binnenstad. In Helmond (Heistraat, hart en ziel van Binnenstad-Oost) zijn het een bedrijfsverzamelgebouw voor starters en een kantoor van 'Helmond Actief', die bewoners helpen om in kleine stapjes vooruit te komen.

Nieuwe vragen

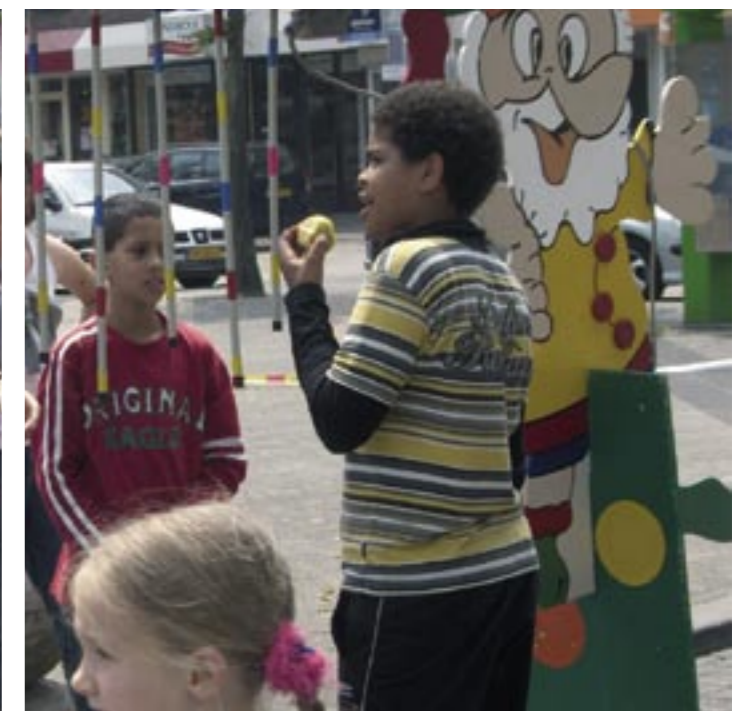
Het is een illusie te denken dat de wijkgedachte van de naoorlogse wederopbouw kan worden hersteld. Bewoners en ondernemers leven tegenwoordig in andere netwerken en op andere schaal-niveaus. Er zijn nieuwe groepen die de stad op een andere manier gebruiken. We gaan niet meer naar de kruidenier en de melkboer op de hoek. Maar de ooit gerealiseerde stedenbouwkundige structuur van pleinen en winkelstraten is in de meeste gevallen verrassend geschikt om nieuwe gebruikspatronen te accommoderen. Er is behoefte aan kleinschalige bedrijfsruimte in stedelijke milieus die geschikt is voor bijzondere winkels en voor creatieve bedrijvigheid in de sfeer van kunst, vormgeving, architectuur en reclame. Er is behoefte aan bedrijfsruimte voor een sterk stijgend aantal allochtone ondernemers, vooral in de vier grote steden. Er is behoefte aan ruimte voor horeca, veelal gekoppeld aan het grote aantal nationaliteiten in de stad. En er is behoefte aan nieuwe onderscheidende beelden om wijken en buurten een eigen identiteit te geven. Verouderde winkelstraten en pleinen bieden de kans om op die nieuwe vragen een antwoord te geven. Die kans is de sleutel om vernieuwing van buurten en wijken een impuls te geven.



Activiteiten op het Pater van den Elsenplein en het Verdiplein in Tilburg.

Leerpunten

- Winkelstraten en pleinen zijn vaak het fysieke, sociale en economische middelpunt van een buurt. Het zijn natuurlijke ontmoetingsplaatsen die een basis vormen voor sociale binding.
- De kwaliteit van de winkelstraten en pleinen bepaalt voor een belangrijk deel het imago van de hele buurt. Marginale winkels, opslagruimten en dichtgeplakte etalages ondermijnen dat imago.
- Illegale drugshandelaren vestigen zich vaak in winkelpanden en gebruiken die winkel als dekmantel. Dat leidt echter tot overlast en onveiligheid en draagt niet bij aan sociale voordelen.
- Bewoners die willen stijgen op de sociaaleconomische ladder, hebben goedkope bedrijfsruimte in de buurt nodig. Dat geldt ook voor starters in de creatieve beroepen. Dat biedt kansen om verouderde winkelgebieden een nieuwe invulling te geven.



Een waaier van maatregelen

Een doeltreffende aanpak van winkelstraten en pleinen, vraagt om een meersporenbeleid. Afzonderlijke programma's zijn vaak niet effectief. Het gaat om fysieke verbetering van de openbare ruimte en de gebouwen, gekoppeld aan economische ondersteuning van ondernemers en aan sociale maatregelen in de sfeer van voorzieningen, wijkbeheer en veiligheid. Daarbij is er niet één recept. De verschillende voorbeeldprojecten laten zien hoe alle interventies steeds worden afgestemd op de cultuur van de wijk, van de bewoners en van de ondernemers. Dat leidt tot maatwerk. En als dat goed gebeurt, kan een proces van opwaardering op gang komen, met als resultaat een beter wijkimago, een hogere vastgoedwaarde en nieuwe kansen voor bewoners en ondernemers.

Gevels verbeteren

Winkelstraten zijn centrale verbindingroutes in de stad en vormen vaak de entree voor achterliggende woonbuurten. Daarom ook zijn de gevels in winkelstraten destijds met zorg ontworpen. Vaak met bijzonder metselwerk, fraaie lateien en gedetailleerde daklijsten. In de loop van de jaren zijn de gevels echter flink verbouwd. Etalages zijn verbreed en door reclameborden en luifels zijn winkelplinten visueel van de bovenliggende woningen afgesneden. Door de gevels op te knappen en zo veel mogelijk weer in oorspronkelijke staat terug te brengen, verbetert het aanzien. Daarmee wordt ook het imago van de bijbehorende buurt verbeterd. In IPSV-projecten wordt dat op verschillende manieren gestimuleerd. In de Haagse Paul Krugerlaan heeft de gemeente in overleg met de winkeliers een gevelplan gemaakt. Er is een subsidie van € 6.000 per gevel beschikbaar en de gemeente biedt op verschillende manieren begeleiding bij de uitvoering van het werk. Het verwijderen van luifels is op kosten van de gemeente gedaan. Ondernemers die aan het gevelplan meedoen krijgen een gratis jaarabonnement op het verwijderen van klad- en plakvandalisme. Voor de Kop van de Willemsweg in Nijmegen bedraagt de gemeentelijke subsidie 50 procent met een maximum van € 40.000 per pand. De subsidie geldt alleen voor de winkelruimte, maar de eigenaar moet wel de hele gevel opknappen, dus inclusief de bovenliggende woningen. De gemeente heeft voor een hoog subsidiebedrag gekozen om te zorgen dat alle goedwillende ondernemers kunnen blijven, zodat het karakter van de Willemsweg niet verandert. In Helmond is er voor winkeliers in de Heistraat maximaal € 24.000 per pand beschikbaar voor gevelverbetering en verbetering van reclames en de etalage.

De openbare ruimte opnieuw inrichten

Soms kan de openbare ruimte mooier worden ingericht om daarmee het verblijfsklimaat voor voetgangers te verbeteren. Dat is bijvoorbeeld in Nijmegen gebeurd bij de aanpak van de Kop van de Willemsweg. Het straatprofiel is aangepast om meer ruimte te geven aan voetgangers en aan een groene inrichting. Dat komt ten goede aan de verblijfskwaliteit. Sluipverkeer wordt tegengegaan en hard rijden ontmoedigd. Ook in het IPSV-project Quality 4 Venlo is een betere inrichting van de openbare ruimte een belangrijk onderdeel. De zuidelijke helft van het plangebied, grenzend aan de historische stad wordt autoluw gemaakt en krijgt nieuwe bestrating. Een strook langs de Maas wordt als een groene promenade ingericht. Het noordelijke deel wordt opnieuw geprofileerd en ingericht. In deze voorbeelden is de herinrichting van de openbare ruimte veelomvattend. In veel andere situaties zijn eenvoudige ingrepen vaak al genoeg: snelheidsremmers, meer en mooier straatmeubilair, enkele speeltoestellen en goed verzorgd groen. Het effect is, dat de ontmoetingsfunctie van een winkelstraat of plein wordt ondersteund. Dat is een middel om de sociale binding in een buurt sterker te laten worden.

Wonen boven winkels

Met het verbeteren van de winkelruimten in de plint, is het vaak ook nodig om de woningen boven de winkels te vernieuwen. Verloedering wordt daardoor voorkomen en de levendigheid op straat neemt toe, ook na sluitingstijd van de winkels. De veiligheid en de veiligheidsbeleving op straat gaan erdoor op vooruit. Soms zijn de woningen al lang niet meer bewoond. Soms zijn ze zelfs niet meer bereikbaar. Vooral in de binnenstad zijn de bovenwoningen in winkelstraten aantrekkelijk voor jongeren, studenten, jonge hoogopgeleide professionals en zogenaemde empty nesters. Er is sprake van een trek naar de binnenstad, en daardoor een vraag naar grote woningen in het duurdere marktsegment en kleinere woningen voor starters. Het aanbod is echter gering. Dat biedt dus kansen. In het kader van het Rotterdamse IPSV-project 'Loper 1+2' zijn de woningen boven de winkels aan de Mathenesserweg aangepakt om daarmee tegelijk ook een nieuwe doelgroep te trekken. Ook in andere projecten wordt wonen boven winkels bevorderd. In Groningen is daarvoor een nv opgericht en er is gemeentelijke subsidie beschikbaar. Over het thema wonen boven winkels is een aparte IPSV-publicatie verschenen (VROM 5129).

Verbeteren van de stedenbouwkundige structuur

Vaak voldoet de stedenbouwkundige structuur opvallend goed aan hedendaagse gebruikspatronen. Maar soms zijn er problemen

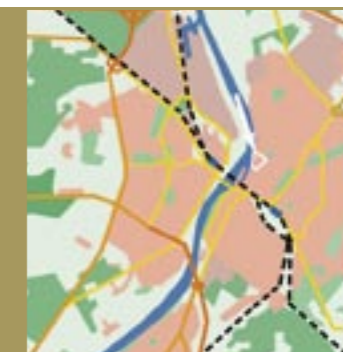
met bereikbaarheid en verkeer, of vragen winkels om meer concentratie. In enkele IPSV-projecten wordt de stedenbouwkundige structuur met enkele slimme ingrepen verbeterd. Zoals in de Heistraat in de Helmondse wijk Binnenstad-Oost. Hier wordt de oorspronkelijke lintstructuur van de straat omgevormd tot een structuur waarbij de straat drie pleinen met elkaar verbindt. Eén plein bestaat al, twee pleinen worden gemaakt door een aantal panden te slopen. De drie pleinen worden ingericht als winkelplein, woonplein en als plein met een concentratie van sociaal-maatschappelijke functies. Door deze ingreep kan er ook nieuwbouw plaatsvinden: er komen circa 150 woningen bij. In Breda wordt het Dr. Struyckenplein ingrijpend veranderd. Dit plein heeft winkels aan een drukke verkeersweg en een groot plein met een tamelijk onduidelijke invulling. Het verkeer over de doorgaande weg wordt teruggedrongen om het plein meer tot een eenheid te maken. Het plein zelf wordt omgevormd tot een levendig centrum van de buurt met winkels, een bibliotheek en twee nieuwe supermarkten. De gebouwen op het plein worden gesloopt en er komt een woontoren die het plein ook van afstand herkenbaar zal maken.

Een van de kunstprojecten in Venlo is de 'Nachtelijke Regenboog' van Nicky Zwaan.

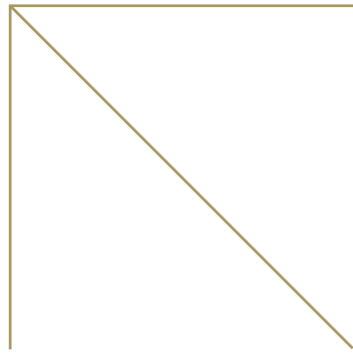


Quality 4, Venlo

Q4 is het vierde kwadrant van de Venlose binnenstad. Tot voor kort was het een broeinest van criminaliteit. Er waren maar liefst zestig panden die gebruikt werden voor de productie van en handel in drugs. Allerlei winkels en horecagelegenheden vormden een dekmantel voor illegale handel. Er was veel overlast op straat. Door een gecoördineerde aanpak van criminaliteit, vastgoed en drugshandel krijgt de gemeente steeds meer grip op de zaak. Twee gedoogde coffeeshops zijn uit de wijk verplaatst en dankzij intensieve controles en handhavingsacties zijn al vijftig illegale drugspanden gesloten. Ze zijn door de gemeente verworven. In 2005 is het Wijkontwikkelingsplan Q4 vastgesteld. Daarin is de opgave tot en met 2015 vastgelegd. Het te verwerven vastgoed wordt tijdelijk bestemd voor kunst, cultuur en creatieve bedrijvigheid. Panden worden low budget gerenoveerd en in samenwerking met Woningstichting Venlo-Blerick te huur aangeboden. Daarbij is er sprake van maatwerk op basis van groeihuur. Dat wil zeggen: de huur is bij aanvang laag, maar groeit mee met het succes van de betreffende ondernemer. Daarnaast zorgt de gemeente in samenwerking met de Kamer van Koophandel



voor coaching van de ondernemers met als doel de bedrijfsvoering op een hoger plan te brengen. De aanpak heeft een goed resultaat. In een paar jaar hebben zo'n veertig kunstenaars en creatieve ondernemers passende werkruimte gevonden. Een deel ervan is commercieel levensvatbaar. De nabijheid van de stad, de goedkope bedrijfsruimte en de omgeving met andere creatievelingen, is voor deze sector erg aantrekkelijk. Langzaam verandert het imago van Q4: van broeinest van criminaliteit, naar broedplaats voor creativiteit.



Een nieuwe lunchroom in de vernieuwde Paul Krugerlaan, een exotische winkelstraat.

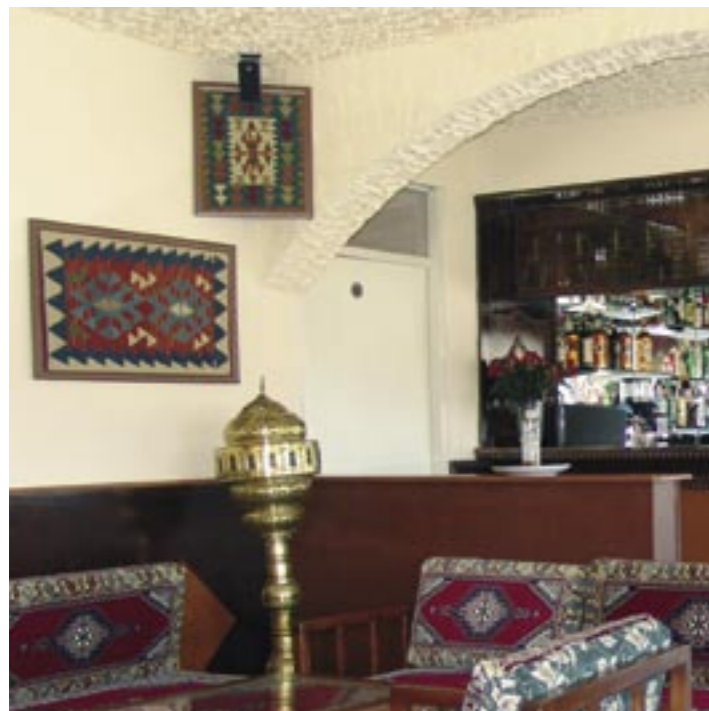
Ondernemers ondersteunen

Een bedrijvencoach, gebiedsmanager of een winkelstraatmanager blijkt in alle IPSV-projecten goed te werken. Zo'n functionaris bouwt aan intensieve contacten met de winkeliers en leert hun wensen en noden kennen. Andersom kan deze coach vertrouwen winnen en zorgen voor draagvlak voor plannen. Vaak kunnen ondernemers worden geholpen om hun bedrijf beter te laten renderen. In veel projecten zijn daarvoor instrumenten ontwikkeld. Zo kunnen ondernemers aan de Mathenesserweg in Rotterdam aankloppen voor hulp bij bedrijfsvoering. De gemeente werkt daarvoor samen met adviesbureau Atlas dat gespecialiseerd is in allochtoon ondernemerschap. In Den Haag kunnen ondernemers de hulp inroepen van een styliste om hen te helpen de uitstraling van hun winkel te verbeteren. Er worden ook workshops aangeboden over winkelinrichting. Verder wordt in bijna alle projecten vanuit de gemeente ondersteuning gegeven aan de betreffende winkeliersvereniging. Vaak leiden deze verenigingen een kwijnend bestaan, omdat alleen nog autochtone winkeliers lid zijn. De later gekomen allochtone winkeliers hebben zich nooit aangesproken gevoeld om tot de vereniging toe te treden. Het blijkt dat zij lid willen worden zodra ze ervan zijn overtuigd, dat ze daardoor ook meer omzet kunnen halen. Een vereniging die goed functioneert,

kan een duidelijk aanbod doen van faciliteiten waar winkeliers ook echt iets aan hebben. Om die reden is in de Haagse Paul Krugerstraat nu circa 70 procent van de ondernemers lid van de winkeliersvereniging. Een vereniging die een ruime meerderheid van de winkeliers vertegenwoordigt is vervolgens ook een goede spreekbuis naar de gemeente en de corporaties.

Een nieuw gebiedsmerk vestigen

Om een winkelstraat te versterken, helpt een scherpere afbakening van een nieuw gebiedsmerk. Zo profileert de vernieuwde Paul Krugerlaan in Den Haag zich als exotische winkelstraat, met als slogan 'Werelds winkelen'. In samenwerking met de winkeliersvereniging wordt dit beeldmerk verder uitgebouwd en wordt de acquisitie van nieuwe winkels hierop afgestemd. De straat is in zones verdeeld: detailhandel, horeca en ambachten. Het beeldmerk wordt consequent verwoord en eenduidig uitgedragen, onder meer via een website, kleurige folders en door regelmatig een braderie te organiseren. Het Edisonplein in Breda wordt geprofileerd als een broedplaats voor ondernemers met een nadruk op horeca en multiculturele specialiteiten. De Q4-wijk in Venlo heeft als nieuw imago creatieve broedplaats. Ook aan de Mathenesserweg in Rotterdam krijgen kleine ondernemers in de



sfeer van kunst voorrang. In de laatstgenoemde projecten is één van de trekkers een 'Kunstsuper': een laagdrempelige galerie waar kunst uit de buurt wordt verkocht. De keuze van een bepaald gebiedsmerk hangt samen met specifieke kenmerken van de buurt, de cultuur, de wensen en verwachtingen van gevestigde bedrijven en de mogelijkheden die er zijn om hier iets aan toe te voegen.

Nieuwe functies toevoegen

De ontmoetingsfunctie van een winkelstraat of plein wordt versterkt door publieksfuncties toe te voegen. Zo wordt het Dr. Struyckenplein in Breda verrijkt met een bibliotheek en andere sociale functies. In de Heistraat in Helmond is 'Helmond Actief' gevestigd, een instelling die binnenstadbewoners helpt bij het vinden van een passende baan of een vrijwilligersjob. Er komt ook een bedrijventoezicht voor startende ondernemers. In de Q4-wijk in Venlo is onder meer een politiebureau gekomen en er hebben zich verschillende culturele en creatieve ondernemers gevestigd. Door functies toe te voegen hebben meer mensen iets in de straat te doen en ontstaan er meer natuurlijke ontmoetingspunten. Maar het werkt ook stimulerend naar andere investeerders. Vooral wanneer de gemeente zelf in de straat investeert, laat zij

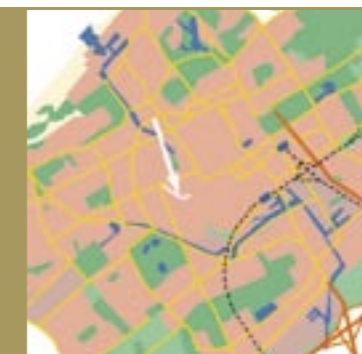
zien te geloven in een betere toekomst voor de straat. Dat werkt ook stimulerend naar ondernemers en banken.

Een imagocampagne voeren

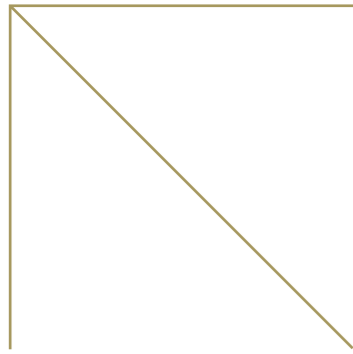
'Be good and tell it' luidt het aloude adagium van de public relations. Een negatief imago kan hardnekkig zijn. Vaak is overlast door drugshandel of criminaliteit jarenlang breed uitgemeten in de lokale pers. Dus als een winkelstraat of plein ten goede verandert, is er nog een flinke campagne nodig om dat imago om te buigen. Zo'n campagne kan geen tekortkomingen verhullen of wegpoetsen. Dat werkt averechts. Maar een goede campagne kan wel helpen om een eenmaal gerealiseerde kwaliteit onder de aandacht van het publiek te brengen. En dan kan het een multiplier worden. Een goed campagneplan met een eenduidige boodschap en een scherpe timing is daarvoor essentieel. Middelen zijn er genoeg: flyers, websites, braderieën en spotjes op lokale radio en tv. Bijzondere middelen die in de IPSV-projecten zijn ingezet zijn de dag van De Linie (Edisonplein, Breda) die wordt georganiseerd om het plein weer in het middelpunt van de wijk te zetten, de opzet van de Stadswandeling City Mondial (Paul Krugerlaan, Den Haag) om de exotische straat ook toeristisch te verkopen en een 3D-presentatie (Heistraat, Helmond) om op een nieuwe manier

Paul Krugerlaan: werelds winkelen in een kleurrijk Transvaal, Den Haag

De Paul Krugerlaan is het hart van de multiculturele wijk Transvaal in Den Haag. De gemeente en de Stichting Winkels en Bedrijven gebruiken die positie door de Paul Krugerlaan te transformeren tot een exotische en multiculturele winkelstraat die aantrekkelijk is voor bewoners en bezoekers. In 2004 is een plan van aanpak vastgesteld met een combinatie van maatregelen: handhaving, verbeteren van de gevels, winkelstraatmanagement en promotie. Er is intensief opgetreden tegen misstanden als illegale handel en overbewing. Om het contact met de winkeliers aan te halen, heeft de gemeente een winkelstraatmanager aangesteld. Deze heeft oog en oor voor wat er bij de ondernemers leeft en zorgt voor financiële ondersteuning en advisering op allerlei terreinen. Zo kunnen winkeliers kosteloos gebruikmaken van een styliste die helpt bij de inrichting van de etalage en de winkel met als doel om meer klanten binnen te halen. Zij geeft ook workshops. De winkelstraatmanager begeleidt de winkeliersvereniging, waar inmiddels circa 70 procent van de ondernemers lid van is. De gemeente maakt zich verder sterk voor het publieke domein.



In 2006 is er een gevelplan vastgesteld. Op basis van dit plan hebben bijna alle winkeliers ingestemd met verwijdering van luifels. De gemeente draagt hiervoor de kosten. Verder krijgen eigenaren gemiddeld € 6.000 subsidie per pand voor verbetering van de winkelpui. Driekwart van de ondernemers heeft al subsidie aangevraagd. De gemeenten biedt daarnaast allerlei faciliteiten om de gevelverbetering te begeleiden. Om de Paul Krugerlaan te promoten, is deze opgenomen in de stadswandeling City Mondial.



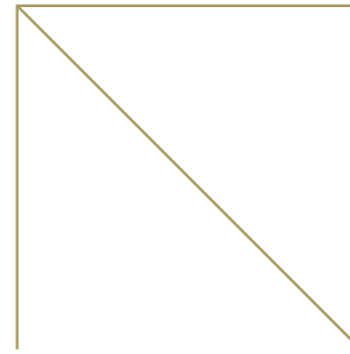
De structurele samenwerking met banken en bedrijfsmakelaars in Groningen is bijzonder: op deze manier houdt de gemeente grip op het winkelaanbod.

aandacht voor deze winkelstraat te vragen. In Groningen worden lege etalages aantrekkelijk gemaakt door het project StadsVitrine Service: ze worden ingericht als stadsvitrine met displays waarop foto's en afbeeldingen staan van actuele evenementen.

Veiligheid, handhaving en beheer

Het vierde kwadrant van de Venlose binnenstad (de wijk Q4) moest van ver komen. Er waren zo'n zestig drugspanden die het leefklimaat in de wijk eind jaren '90 onder zware druk zetten. Door gecoördineerd ingrijpen door politie, justitie, belastingdienst, gemeente en vastgoedeigenaren keert langzaam de rust terug. Veel dealers kiezen eieren voor hun geld en bieden hun pand te koop aan. De gemeente en de corporatie, die partner is in het project, haken daar op in door panden tijdelijk te verhuren of in gebruik te geven bij culturele en creatieve ondernemers, voordat ze worden gesloopt of gerenoveerd ten behoeve van een nieuwe bestemming. Veiligheid, handhaving en vastgoedbeheer zijn in dit project nauw op elkaar afgestemd. Op een vergelijkbare manier heeft de gemeente Den Haag samen met politie, brandweer en justitie ingegrepen in de Paul Krugerlaan om een eind te maken aan illegale kamerverhuur, brandgevaarlijke situaties en verkoop van illegale producten. De ingestelde controleteams blijven actief

om herhaling van deze misstanden te voorkomen. In 2007 is aan de Paul Krugerlaan het Keurmerk Veilig Ondernemen toegekend. Dat keurmerk is verleend omdat er door gemeente, politie en ondernemers structurele maatregelen zijn genomen die zorgen voor een veilige straat. Door handhaving, veiligheid en beheer op een goede manier op elkaar af te stemmen, is het mogelijk een eenmaal gerealiseerde kwaliteit op langere termijn vast te houden.



Groningen streeft naar een grotere aantrekkingskracht van de binnenstad. Dat moet leiden tot hogere bezoekersaantallen en meer bestedingen.

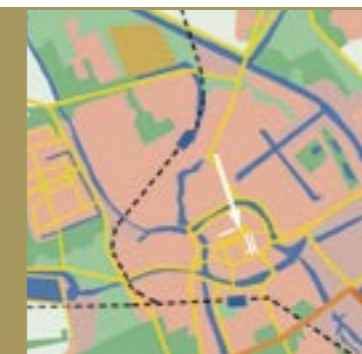
Leerpunten

- Gemeentelijke investeringen in een winkelstraat kunnen de leefbaarheid en de kwaliteit van de woonomgeving verbeteren. Ze zijn ook een duidelijk signaal aan ondernemers en financiers: de gemeente gaat serieus aan de slag.
- Om drugspanden effectief aan te pakken zijn gecoördineerd optreden van verschillende instanties en een lange, consequente adem nodig. Maar uiteindelijk lukt het wel.
- Intensieve begeleiding van ondernemers, bijvoorbeeld door een bedrijevencoach, geeft inzicht in de vragen die er spelen en helpt om vertrouwen te winnen.
- Een gebiedsmerk geeft sturing aan de ontwikkeling van een straat of plein.
- Een project verkoopt zich niet vanzelf. Als een locatie is verbeterd, is er ook een marketingcampagne nodig om het project in de markt te zetten en de juiste ondernemers, bewoners en bezoekers te vinden.



Organisatie Aanbodversterking Binnenstad (OAB), Groningen

De gemeente Groningen heeft de speciale OAB-methode ontwikkeld om leegstand te bestrijden en het winkelaanbod te versterken. De methode wordt ingezet voor B-locaties, ofwel de aanloopstraten naar het centrum van de stad. Dit deel van het winkelgebied is in zes segmenten verdeeld en voor elk segment is een profiel opgesteld: herkenbaar, gevarieerd en aansluitend bij de kwaliteiten die er al zijn. De profielen zijn opgesteld in samenwerking met ondernemers verenigd in de Groningen City Club. Deze profielen worden gebruikt als richtsnoer om de branchering in samenwerking met makelaars en banken bij te sturen. Met zeven makelaars en twee banken is een convenant gesloten. Wanneer een potentiële huurder of koper van een winkelgebied zich meldt, wordt hem of haar een aanbod gedaan in het deelgebied dat het best past. Als een winkel past in het profiel en de gemeente vindt de vestiging inderdaad een verrijking voor de stad, dan kan de gemeente de makelaarscourtage betalen. Vaak is dat duizend tot enkele duizenden euro. Het voordeel voor de winkelier is dat hij extra service krijgt en het voordeel voor de makelaar is



dat hij kan werken voor klanten die anders misschien niet bij hem terecht kunnen. De gemeente werkt in dit project ook samen met Nas&Mazzel. Dat is een project waarmee startende ondernemers in de binnenstad op gang worden geholpen. Starters beginnen in een verzamelgebouw en kunnen daarna via het OAB-netwerk doorgroeien op een geschikte plek in de binnenstad. De OAB-methode heeft al tientallen winkels op de juiste plaats gezet. De beoogde gebiedsprofielen worden daarmee steeds duidelijker herkenbaar en de leegstand neemt zichtbaar af.

Een nieuwe manier van werken

Voor de vernieuwing van winkelstraten en pleinen is een nieuwe manier van werken nodig. Die begint met de overtuiging dat er iets moet veranderen om verloedering te voorkomen. En met de overtuiging dat winkelstraten en pleinen wel eens de aanjager van herstructurering kunnen zijn. Vervolgens is er een heldere visie nodig op de functie van een winkelstraat of plein en op de gewenste branchering. Om doelen te bereiken is een nieuw instrumentarium nodig. Daarbij is nieuwe wet- en regelgeving meestal niet de aangewezen weg om kwaliteit af te dwingen. Een gemeente die iets wil bereiken, moet het hebben van overtuigingskracht en samenwerking.

Overtuiging en visie

Winkelstraten en pleinen vormen de fysieke, sociale en economische kern van wijken en buurten. Ze zijn bovendien in hoge mate imagobepalend. Gaat het slecht met winkelstraten en pleinen, dan nemen ze de wijk of buurt in een neerwaartse spiraal mee. Gaat het goed, dan kunnen ze de aanjager van herstructurering zijn. De verschillende IPSV-projecten in deze brochure laten dat op uiteenlopende manieren zien. Om tot interventies te komen, is het belangrijk dat de gemeente werkt vanuit een duidelijke overtuiging en bovendien een visie heeft op wat er moet gebeuren. Het

De Willemsweg in Nijmegen kreeg, als onderdeel van de herstructurering van het Willemskwartier, een nieuwe inrichting en minder doorgaand verkeer.

behoort tot de kerntaken van de gemeente omdat die het zich eenvoudig niet kan permitteren om bepaalde delen van de stad te laten afglijden. En dat kan alleen worden voorkomen door een totaalaanpak gericht op de stedenbouwkundige structuur, de architectuur, de branchering, de economische positie van ondernemers, de wensen en mogelijkheden van de bewoners en het imago van de buurt. Een goede visie geeft antwoord op de vraag waarom er iets moet veranderen, wat er gaat veranderen, voor wie de veranderingen van belang zijn en waar de veranderingen zichtbaar zullen zijn.

Werken aan samenwerking

In de IPSV-projecten waarin winkelstraten en pleinen worden aangepakt, valt op dat de gemeente nieuwe samenwerkingsverbanden aangaat. Dat is een belangrijke voorwaarde voor succes. Eerst worden de ondernemers direct aangesproken op hun belang bij een goed winkelgebied. Een bedrijfscoach kan de banden met de ondernemers aanhalen en hen betrekken bij de interventies. Goed contact met winkeliers levert ook informatie op over verhuisplannen, zodat de gemeente er vroeg bij is als een pand te huur komt te staan. In Breda en Tilburg hebben de gemeenten een budget om activiteiten te organiseren die kunnen stimuleren dat



ondernemers en bewoners zich meer betrokken voelen. Ook met verhuurders, corporaties, makelaars en banken zijn nieuwe vormen van samenwerking mogelijk. Zo heeft de gebiedsmanager voor de Kop van de Willemsweg in Nijmegen de beschikking over een budget waarmee hij verhuurders van panden kan compenseren voor huurdering, als het meer tijd vergt om een nieuwe huurder te vinden die goed in het gewenste gebiedsprofiel past. In Groningen slaagt de gemeente erin goed met vastgoedpartijen samen te werken. Met zeven winkelmakelaars en twee banken heeft de gemeente een convenant. In veel projecten zijn ook nieuwe samenwerkingsvormen nodig om ongewenste situaties te bestrijden. In het project Quality 4 Venlo werkt de gemeente bijvoorbeeld nauw samen met vastgoedpartijen, politie, justitie en de belastingdienst om drugsbanden te sluiten en huisjesmelkers aan te pakken.

Financiële ondersteuning bij gevelverbetering

De gemeente heeft weinig dwangmiddelen om een winkelstraat of plein aan te pakken en meestal ook weinig bezit. Nieuwe instrumenten die de IPSV-projecten laten zien, gaan daarom allemaal uit van verleiding en subsidie. Bijvoorbeeld subsidie voor gevelverbetering, het verwijderen van luifels, het vervangen van

gesloten rolluiken door transparante rolluiken en het aanpassen van buitenreclame. De subsidie varieert van € 6.000 (Paul Krugerlaan, Den Haag) tot maximaal € 40.000 (Kop Willemsweg, Nijmegen). De voorwaarden verschillen overigens sterk waardoor deze kale bedragen niet zomaar vergelijkbaar zijn. Naast de subsidie bieden gemeenten verschillende faciliteiten om ondernemers te helpen bij de verbouwing. Een goed gevelplan, als dat in overleg met de winkeliers is gemaakt, kan veel overtuigingskracht hebben. De aanpak van de Paul Krugerlaan in Den Haag laat dat bijvoorbeeld zien. In het plan is duidelijk omschreven hoe de straat zijn oude gezicht weer terug kan krijgen, wat de ondernemer daarvoor moet doen en welke faciliteiten de gemeente daarvoor biedt. Met een extra gemeentelijke bijdrage zijn drie panden als voorbeeld geheel volgens het gevelplan opgeknapt.

Aansturen op een nieuwe branchering

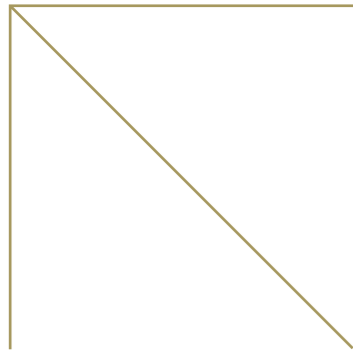
In de IPSV-projecten proberen gemeenten op verschillende manieren de branchering te beïnvloeden. In nieuwe situaties worden alleen bedrijven toegelaten die binnen een omschreven branchering passen. Vaak is er een brancheringscommissie die hierop toeziet. Zie bijvoorbeeld het nieuwe winkelplein in het IPSV-project in de Heistraat in Helmond. In bestaande situaties

Herstructurering Willemskwartier, Nijmegen

Het Willemskwartier ligt dicht bij de binnenstad van Nijmegen. Het is een vooroorlogse volkswijk met overwegend woningen in de goedkoopste huurklassen. De wijk heeft een forse achterstand op andere wijken. De winkelvoorzieningen van deze wijk zijn geconcentreerd in de Kop van de Willemsweg. Deze kop is bovendien de gezichtsbepalende schakel tussen het Willemskwartier en het centrum van de stad. Het gaat hier echter al jaren niet goed. De winkelconcentratie is rommelig en drugsgerelateerde criminaliteit en rondhanggedrag domineren het straatbeeld. Sinds 2004 werkt de gemeente met een intensieve, geconcentreerde en gecoördineerde aanpak om met behoud van het oorspronkelijke karakter van de straat de leegstand en de problemen te bestrijden. De aanpak behelst een fysieke herinrichting van het gebied, een economische impuls en bevordering van de leefbaarheid. De straat is inmiddels opnieuw ingericht met een nieuw profiel, meer groen en minder (doorgaand) verkeer. De economische impuls bestaat uit het ontwikkelen van een kleurrijk en gevarieerd winkelaanbod. Om de branchering bij te sturen is een gebiedsmanager actief. Die heeft veel contact met verhuurders en kan met een



subsidie van maximaal € 4.500 verhuurders compenseren als zij een pand langer leeg laten staan om een huurder te vinden die beter in het gebiedsprofiel past. Particuliere eigenaren worden gestimuleerd hun vastgoed op te knappen met een subsidie van 50 procent voor de bedrijfsruimte met een maximum van € 40.000. Om de leefbaarheid te verbeteren en criminaliteit en overlast te bestrijden, zorgt de gemeente in samenwerking met politie en justitie voor handhaving en intensief toezicht.



De gemeente Rotterdam wil met uiteenlopende maatregelen de neergaande economische structuur van de winkelbuurt Tussendijken tegengaan.

zijn er twee mogelijkheden om een vinger achter het winkelbestand te krijgen: panden verwerven en samenwerking zoeken met vastgoedpartijen. De Mathenesserweg in Rotterdam is een voorbeeld van de eerste aanpak. Panden zijn verworven door de gemeente en overgedragen aan Com.Wonen. Deze corporatie verhuurt de winkelruimten vervolgens aan bedrijven die passen in het profiel dat met de gemeente is afgesproken. De gemeente Venlo verwerft voormalige drugspanden, renoveert deze en verhuurt ze via een woningcorporatie aan kunstenaars en ondernemers in creatieve beroepen. Het is een kostbare strategie en het werkt alleen als de gemeente een duidelijk eindbeeld heeft en heel actief is met acquisitie.

De gemeente Nijmegen voerde sinds 2002 een beleid van strategische aankoop voor de Kop van de Willemsweg. Maar omdat er te weinig actieve acquisitie plaatsvond, heeft het weinig opgeleverd. Nu probeert de gemeente een kentering te bereiken door samen te werken met vastgoedpartijen. De gemeente helpt eigenaren van vrijkomende panden bij het vinden van goede huurders. Door goed contact is de gemeente als eerste op de hoogte van mutaties en er is subsidie als een pand omwille van een betere branchering iets langer leeg moet staan.

De aanpak in de Groninger binnenstad is zeer voorbeeldwaardig waar het gaat om samenwerking met vastgoedpartijen. De gemeente heeft afspraken gemaakt met banken en makelaars. Wanneer zij erin slagen een winkelier in een aandachtsgebied te huisvesten, die bovendien past in het voorgestelde gebiedsprofiel, kan de gemeente de makelaarscourtage betalen. De gemeente heeft positieve ervaringen met deze aanpak, want na zes jaar is het resultaat zichtbaar: er is minder leegstand en de gebiedsprofielen tekenen zich steeds duidelijker af. De aanpak is begonnen als IPSV-project, maar is vanwege de gunstige resultaten, omgezet in permanent beleid.

Strategieën voor lange en korte termijn

De verloederding van een winkelstraat is het resultaat van een negatieve ontwikkeling die vaak jaren heeft geduurd. Maar als een straat of plein wordt aangepakt, verwachten ondernemers en bewoners morgen al resultaat. Ook gemeentebestuurders willen het liefst dat er in één raadsperiode al concreet resultaat is. Het heeft geen zin te praten over herstructurering of een nieuwe branchering met effecten over tien jaar, als er in de tussenliggende periode alleen papier wordt voortgebracht. Als er direct iets gebeurt, zien mensen dat het de gemeente (dit keer) ernst is. Dat vergroot het draagvlak voor maatregelen op de langere termijn. Maatregelen met direct resultaat liggen vaak in de sfeer



van leefbaarheid en veiligheid. Zo heeft de gemeente Den Haag in korte tijd bestrating gerepareerd en graffiti en wildplak aangepakt. Er is een mobiel toilet geplaatst om wildplassen tegen te gaan en er is meer 'blauw' op straat. De gemeente Groningen heeft een klein budget vrijgemaakt om etalages van leegstaande winkels in te richten als stadsvitrine. In veel projecten investeert de gemeente bovendien in de ondersteuning van ondernemers. Ook hiermee laat de gemeente zien dat het haar ernst is.



Woningcorporatie Com.Wonen knapte de bovenwoningen van Loper 1 en 2 op en poogde ze daarna als cascowoning te verkopen. Dit bleek geen goede strategie. De ervaringen die hiermee zijn opgedaan, zijn ingezet bij het Wallisblok en de 169 Kluswoningen van Rotterdam.

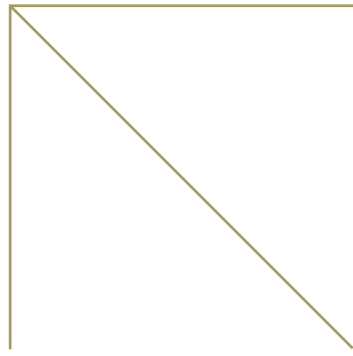


Loper 1 en 2, Rotterdam

De Mathenesserweg in Rotterdam-West is een chique winkelstraat van vóór de Tweede Wereldoorlog. De straat is gezichtsbepalend voor een groot deel van de wijk Tussendijken. De laatste decennia is de Mathenesserweg echter sterk verpauperd. Winkels voor de dagelijkse boodschappen zijn verdwenen, er ontstond leegstand en sommige nieuwe winkels leken vooral een dekmantel voor illegale handel. Ook de bovenwoningen verpauperden. De gemeente heeft veel panden verworven. Deze zijn overgedragen aan woningcorporatie Com.Wonen die ze heeft opgeknappt. De bovenliggende woningen zijn gestript, per twee samengevoegd en als (ruime) cascowoning aangeboden. Een klein deel kon zo worden verkocht, maar voor veel potentiële kopers was dat een stap te ver. Mensen lieten zich afschrikken door de prijs en de hoeveelheid zelfwerkzaamheid. De laatste cascowoningen worden daarom grotendeels door Com.Wonen afgebouwd en dan verkocht. De winkel- en bedrijfsruimten zijn opgeknappt en een deel ervan is inmiddels verhuurd. Veel ondernemers vinden de huur echter te hoog en een aantal winkels staat nog leeg. Toch is de straat er al



duidelijk op vooruit gegaan. Vooral kunstenaars blijken belangstelling te hebben. Een aantal panden is dan ook verhuurd als galerie en atelier. Er is een 'kunstsUPER' die kunst verkoopt die in de buurt wordt gemaakt en er heeft zich een kunstzinnige meubelmakerij gevestigd. Er is een winkelstraatmanager aangesteld om de vele allochtone ondernemers te adviseren bij hun bedrijfsvoering. Verder is er een marketingcampagne opgezet om het imago als straat voor kunst en ambachten verder uit te bouwen.



Structuurvernieuwing, winkelaanbod, openbare ruimte en sociale functies moeten de Heistraat in Helmond weer tot het hart van de wijk maken.

Koers op waardevermeerdering

Investeren in een winkelstraat of plein heeft onmiskenbaar positieve effecten op de ontmoetingswaarde en de gebruikswaarde. En daarmee op de woon- en leefkwaliteit in de omgeving. De Witte de Withstraat in Rotterdam laat dat overduidelijk zien. Was het eerst een verloederde straat waar niemand wilde komen; nu is het een trendy straat met hoge vastgoedprijzen. Na twintig jaar komen de investeringen weer terug.

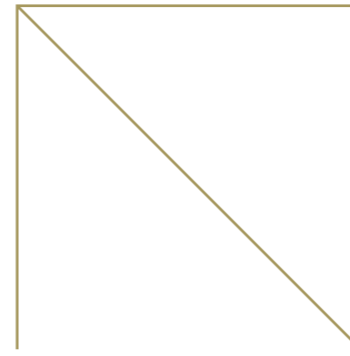
Hoe groot de waardestijging is, laat zich moeilijk raden. In Den Haag heeft na overleg met de gemeente de Rabobank een filiaal in Transvaal geopend. De bank heeft een gunstig financieringsarrangement voor ondernemers in deze wijk samengesteld. In verschillende projecten is de Wet voorkeursrecht gemeenten gevestigd op de projectgebieden. De gemeente werpt hiermee een dam op voor huisjesmelkers die vrijstaande panden willen opkopen, speculerend op een waardestijging die men van de gemeentelijke aanpak verwacht. Voorkeursrecht is onder andere gevestigd op een groot deel van het vastgoed in Q4 in Venlo en op het vastgoed rond twee pleinen in het IPSV-project 'Ruimte om vooruit te komen' in Breda en Tilburg.

Tilburg zet bij wijze van experiment een gebiedsexploitatie op, waarbij de waardevermeerdering van het vastgoed in de omgeving

wordt berekend, die het gevolg zou zijn van de vernieuwing van het plein. Het is de bedoeling om de vastgoedwaarde in de loop der jaren te volgen, zodat het effect van de investeringen in de pleinen kan worden hardgemaakt. De uitkomst kan ook een basis bieden voor commerciële investeringen door banken en vastgoedpartijen.

Duurzame kwaliteit

De noodzaak om winkelstraten of pleinen aan te pakken, duidt vaak op achterstallig onderhoud. Jarenlang is er vrijwel niets gedaan tegen verdwijnende kwaliteit en opkomende problemen. Het is van belang om na een ingreep de dan bereikte kwaliteit voor de toekomst vast te houden. In de IPSV-projecten die in deze brochure zijn beschreven, zijn beheer, handhaving en veiligheid daarom integrale elementen van de aanpak.



In het nieuwe pand op de hoek Heistraat-Wolfstraat in Helmond bevindt zich het kantoor van Helmond Actief. Deze organisatie begeleidt werklozen om aan de slag te gaan in een betaalde baan of als vrijwilliger. Boven de kantoorruimtes zijn 17 woningen gerealiseerd.

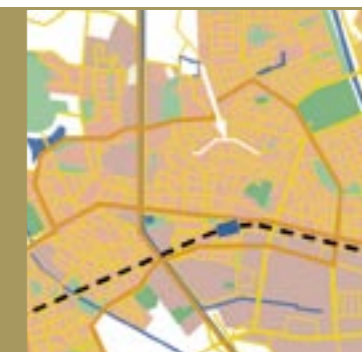
Leerpunten

- Voorinvesteringen leiden tot waardevermeerdering op langere termijn.
- Subsidies zijn effectief om ondernemers te stimuleren hun winkelpanden aan te pakken.
- Een nieuwe branchering en een herkenbaar profiel zijn belangrijk om een winkelstraat weer levensvatbaar te maken.
- Bijsturen van de branchering door samenwerking met verhuurders en makelaars werkt, maar dat is een zaak van lange adem.
- Bijsturen van de branchering door verwerving van panden is ook mogelijk, maar dat is kostbaar en het vergt een actieve acquisitie door de gemeente.
- Omdat verbetering van winkelstraten en pleinen lang duurt, is het nodig om ook projecten uit te voeren die al direct tot resultaat leiden. Dat werkt stimulerend voor alle partijen.

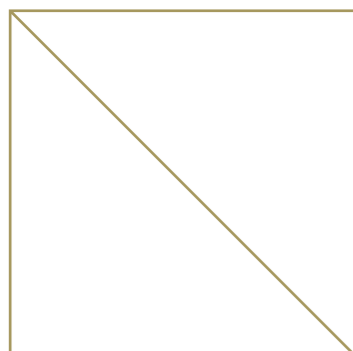


Heistraat, hart en ziel van Binnenstad-Oost, Helmond

Binnenstad-Oost is een typische arbeiderswijk in hartje Helmond. De wijk heeft veel kwaliteiten, maar is de laatste jaren toch op achterstand geraakt. Centraal in de wijk ligt de Heistraat. Deze winkelstraat maakt de wijk ruimtelijk en sociaal tot een eenheid. Veel oude winkels zijn de laatste jaren echter vertrokken. Daarvoor in de plaats kwamen belwinkels, kebabzaken en gokhallen, een groeiende leegstand en een toename van onveiligheid en overlast. Sinds 2002 geeft de gemeente Helmond uitvoering aan het wijkontwikkelingsprogramma Binnenstad. Omdat het imago van de Heistraat zwaar drukt op de hele wijk, krijgt deze straat daarin voorrang. De straat wordt getransformeerd van een winkelstraat met een lintstructuur tot een centrale verbinding tussen drie pleinen. Eén plein bestaat al, de andere twee worden door sloop van oude panden gemaakt. De pleinen worden ingericht als woonplein, winkelplein en plein voor sociaal-maatschappelijke functies. In de Heistraat zelf worden de gevels verbeterd. Om werkgelegenheid te bevorderen komt er in de Heistraat een bedrijvent centrum voor startende ondernemers. Verder is 'Helmond Actief' sinds kort in de Heistraat gevestigd. Deze



organisatie helpt mensen bij het vinden van een baan of vrijwilligerswerk. De gemeente heeft een consultant aangesteld die de winkeliersvereniging bijstaat, ondernemers helpt en gemeentelijke faciliteiten op een gecoördineerde manier aanbiedt. Verder is er een brancheringscommissie actief die erop toeziet dat in de nieuwbouw de juiste winkels komen. Een integraal deel van het project is een imagocampagne om ook de beeldvorming over de Heistraat in positieve zin te veranderen.

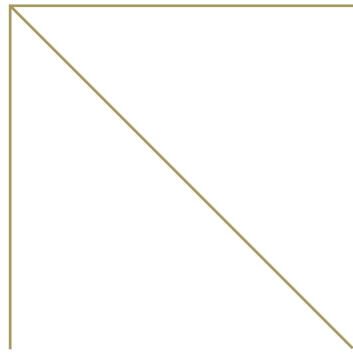


Project	Locatie	Programma	Planning	IPSV-bijdrage	Nadere informatie
1. Ruimte om vooruit te komen (IPSV 43018)	Breda en Tilburg	Vier pleinen, sociale, economische en fysieke investeringen.	2004 - 2010	€ 5 miljoen	Stichting BT-pleinengroep De heer L. van Gerven leo.van.gerven@pleinenbredatilburg.nl www.pleinenbredatilburg.nl
2. Quality 4 Venlo (IPSV 33012)	Venlo	Veiligheid (handhaving, coffeeshopbeleid en vastgoed), herbestemming verworven panden voor creatieve bedrijvigheid en herstructurering van de gehele wijk.	2004 - 2015	€ 5 miljoen	Gemeente Venlo Mevrouw H. Schlooz hlmschlooz@venlo.nl www.q4.nl
3. Organisatie Aanbod-versterking Binnenstad (OAB) (IPSV 12504)	Groningen	Ondersteuning van huurders of kopers van winkelpanden in zes deelgebieden op B-locaties in de Groninger binnenstad.	2001 - 2005 Na 2005 permanent	€ 70.000	Gemeente Groningen De heer M. Doornbosch m.doornbosch@roez.groningen.nl www.oabgroningen.nl
4. Heistraat, hart en ziel van Binnenstad-Oost (IPSV 43019)	Helmond	Reconstructie winkelstraat, herinrichting plein met sociaal-maatschappelijke voorzieningen, aanleg twee extra pleinen met winkels en woningen, gevelverbetering, bedrijventrum, kantoor Helmond Actief.	2004 - 2010	€ 3,8 miljoen	Gemeente Helmond De heer C. Elich c.elich@helmond.nl www.binnenstadhelmond.nl
5. Paul Krugerlaan: werelds winkelen in een kleurrijk Transvaal (IPSV 12103)	Den Haag	Herstructurering Paul Krugerlaan (142 winkels): handhaving, winkelmanagement, gevelverbetering, promotie.	2001 - 2008	€ 711.073	Gemeente Den Haag Mevrouw I. Wassens i.wassens@dso.denhaag.nl www.paulkrugerlaandenhaag.nl
6. Herstructurering Willemskwartier: integrale vernieuwing zonder oponthoud (IPSV 43023)	Nijmegen	Een deel van het totale project betreft fysieke herinrichting van de Kop van de Willemsweg, economische impuls en bevordering leefbaarheid.	2004 - 2009	€ 2,3 miljoen	Gemeente Nijmegen De heer J. Bannink j.bannink@nijmegen.nl www.willemskwartiernijmegen.nl
7. Loper 1 en 2 (IPSV 22106)	Rotterdam, Delfshaven	Herontwikkeling Mathenesserweg: 30 cascowoningen en 20 bedrijfs- en winkelruimten.	2002 - 2006	€ 240.000	Com.Wonen hans.wielaard@comwonen.nl

Meer informatie

- Ga naar www.vrom.nl/ipsv voor meer informatie over het InnovatieProgramma Stedelijke Vernieuwing (IPSV). Hier staat een overzicht van wet- en regelgeving, kamerstukken, de IPSV-themabrochures en voorbeeldprojecten.
- De minister voor Wonen, Wijken en Integratie maakt zich sterk voor wijken met problemen rond wonen, werken, leren, integreren en veiligheid. Volg de minister op de voet in tekst en beeld op www.wweni.nl.
- Ga naar www.vrom.nl/binnenstedelijkbouwen voor meer informatie over bouwen binnen bestaand stedelijk gebied.
- Ga naar www.vrom.nl/ruimteforum voor deelname aan de discussie over binnenstedelijk bouwen, verdieping of het delen van kennis met collega's.



**IPSV-publicaties**

2007

- Oude gebieden, nieuwe functies [VROM 7305]
- Winkelstraten en pleinen [VROM 7356]

2006

- Reiswijzer Marktpartijen en Gebiedsontwikkelingen [VROM 6405]
- Werk in de wijk [VROM 6394]
- Met groen meer stad [VROM 6395]
- Particulieren aan zet [VROM 6225]
- Beter leven in betere wijken [VROM 6224]

2005

- Ruimte van ons allemaal [VROM 5132]
- Betrokken bewoners [VROM 5134]
- Water in de stad [VROM 5133]
- Wonen boven winkels [VROM 5129]
- Bewoners bouwen de buurt [VROM 5130]
- Actieve parken, sociaal cement [VROM 5131]
- Betrekken van allochtonen bij stedelijke vernieuwing [VROM 5127]
- Funderingsherstel [VROM 5128]
- Heerlijke Stad [VROM 5092]

2004

- Zoeken naar Ruimtewinst [VROM 4011]
- De kracht van de stad [VROM 4194]
- Kwaliteit van de stad [VROM 3266]
- Particulier opdrachtgeverschap en stedelijke vernieuwing [SEV publicatie ISBN 90-5239-191-2]

2003

- IPSV Indienen 2003 [VROM 3249]
- Publiek-private samenwerking [VROM 3125]
- De maakbare binnenstad [VROM 3124]
- Effectief beheer van de openbare ruimte [VROM 3123]
- Participatie als troefkaart voor kwaliteit [VROM 3118]
- Cultuur als katalysator [VROM 3122]
- Water als economische impuls [VROM 3121]
- Infrastructuur als uitdaging voor de stad [VROM 3120]
- Vernieuwing historische binnensteden [VROM 3119]
- Strategische ruimtelijke visies [VROM 3117]
- Ruimte voor economische verscheidenheid [VROM 3115]
- Water als ecologische drager [VROM 3116]
- Duurzame stedenbouw geeft meerwaarde aan de stad [VROM 3114]

- Bekeken beheer [rapport]
- Uitdaging in uitvoering [VROM 2143]

2002

- Inspiratie voor innovatie [VROM 2122]
- Innovaties voor de bereikbare binnenstad [VROM 3157]
- Nieuw leven voor oude havens en industriegebieden [VROM 3158]
- Ondergrondse bedrijven; zwoegen onder het maaiveld [VROM 3156]

De IPSV-publicaties zijn te bestellen of te downloaden via www.vrom.nl/ipsv (publicaties). Per telefoon kan ook: Postbus 51 Infolijn, telefoonnummer 0800-8051 (gratis).

Verantwoording

Deze brochure is mogelijk gemaakt in het kader van de 56-Wijkenaanpak en het InnovatieProgramma Stedelijke Vernieuwing van het ministerie van VROM. De inhoud van deze brochure is gebaseerd op gegevens die zijn aangereikt door de beschreven projecten.

SEV Realisatie ondersteunt het ministerie van VROM bij de uitvoering van het InnovatieProgramma Stedelijke Vernieuwing.

Tekst

Henk Bouwmeester

Redactie

Claudia Bouwens, SEV Realisatie
Karien van Dullemen

Fotografie

Cover: Rob Niemantsverdriet
Pagina 4-7: Gemeente Breda en Tilburg
Pagina 9: Gemeente Venlo
Pagina 10: Gemeente Den Haag
Pagina 12-13: Joost Brouwers, Rotterdam
Pagina 14: Gemeente Nijmegen
Pagina 16-17: Joost Brouwers, Rotterdam
Pagina 18: SEV Realisatie
Pagina 19: Gemeente Helmond

Meer informatie

www.vrom.nl/ipsv
ipsv@minvrom.nl
ipsv@sev-realisatie.nl

Augustus 2007



Dit is een publicatie van: **Ministerie van VROM**
→ Rijnstraat 8 → 2515 XP Den Haag → www.vrom.nl

Ministerie van VROM →

staat voor ruimte, wonen, milieu en rijksgebouwen. Beleid maken, uitvoeren en handhaven.

Nederland is klein. Denk groot.

