

Aan Gemeenteraad Almelo
Postbus 5100
7600 GC ALMELO

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Bezoekadres:
Haven Zuidzijde 30
7607 EW Almelo

telefoon: (0546) 54 11 11
e-mail: gemeente@almelo.nl
internet: www.almelo.nl

Uw brief	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Datum
		Raad - 1804864	17 april 2018
Bijlage(n)	Doorkiesnummer	Behandeld door	Zaaknummer
1	0546-54 11 11	M. Stamsnieder- Mensen	DCS - 1757799

Onderwerp
Stand van zaken binnenstad

Geachte raadsleden,

Via deze brief willen wij u informeren over de afspraken die wij hebben gemaakt met de provincie Overijssel om samen met partners in de stad de vitaliteit en leefbaarheid in de binnenstad van Almelo te versterken. Daarnaast informeren wij u in deze brief over de stand van zaken rondom het koersdocument voor de binnenstad.

Stadsarrangement

De provincie Overijssel en de gemeente Almelo hebben samen een stadsarrangement opgesteld. De provincie Overijssel ondersteunt met de stadsbeweging, de beweging in de Overijsselse steden met als doel vitale, leefbare binnensteden met identiteit. De provincie doet dit door aan te sluiten bij de beweging en dynamiek in de steden. Gemeenten en de provincie selecteren gezamenlijk projecten die bijdragen aan deze doelstelling. Een overzicht van die projecten wordt een stadsarrangement genoemd. Met deze stadsarrangementen wil de provincie Overijssel bijdragen aan het vitaler maken van de binnensteden. Het kan gaan om projecten op het gebied van visievorming, uitwerking van concepten, maar ook om fysieke maatregelen om de binnenstad te veranderen.

Het Almelse stadsarrangement is gericht op de volgende doelstellingen:

- a. Het verder versterken van de beleving en identiteit van de binnenstad
- b. Het stimuleren van investeringen en initiatieven (groot en klein) door private partijen
- c. Het stimuleren van stedelijk wonen in de binnenstad
- d. Verbeteren van de samenwerking tussen gemeente, eigenaren en ondernemers

Hiervoor heeft de provincie een bedrag beschikbaar gesteld van ruim €250.000,-. Een deel hiervan wordt beschikbaar gesteld aan initiatieven die de leefbaarheid en vitaliteit van de binnenstad vergroten. Ook doet de provincie een bijdrage aan het opstellen van de nieuwe Koers voor de Binnenstad. Daarnaast heeft de provincie een bedrag gereserveerd van €100.000 voor de uitvoering van het Koersdocument (zie stadsarrangement in de bijlage).

Ons college is bijzonder verheugd dat het de samenwerking met de provincie Overijssel ter bevordering van een aantrekkelijker binnenstad voortzet.

Nieuwe koers voor de binnenstad

Onderdeel van de hoofdpoging Binnenstad met Herwonnen Identiteit in de begroting van 2018, is een DNA analyse van de binnenstad en diverse deelgebieden. Hiermee beogen we de ontwikkelkansen van het kernwinkelgebied en de andere deelgebieden in de binnenstad te bepalen. Wij zijn zeer positief dat er veel draagvlak is bij eigenaren, investeerders, ondernemers, initiatiefnemers en andere betrokkenen bij de binnenstad voor een dergelijke koers. Uit de diverse gesprekken is gebleken dat er een overduidelijke behoefte is aan realistisch (hernieuwd) perspectief voor de binnenstad, die richting kiest, kleur bekent en zekerheid biedt aan ondernemers en eigenaren. We moeten ons daarbij wel realiseren dat keuzes voor bijvoorbeeld een compacter kernwinkelgebied, niet bij iedereen positief ontvangen zal worden. Echter, de problematische leegstand vraagt om keuzes.

Op dit moment werken wij de opbrengsten uit de diverse gesprekken en analyses uit in een koers op hoofdlijnen. 15 Mei 2018 willen wij tijdens een politiek beraad deze graag met u en andere betrokkenen en belangstellenden bespreken. Wij verwachten de nieuwe koers voor de binnenstad voor de zomer te hebben afgerond.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Almelo,
de secretaris, de burgemeester,

Tweejarig Stadsarrangement Almelo 2018/2019

Inleiding

Centrum Almelo

Het centrum van Almelo heeft een bovenlokale functie, met een verzorgingsfunctie voor inwoners uit Almelo en omliggende dorpen. De afgelopen jaren heeft het centrum wel een deel van haar regionale aantrekkingskracht verloren, o.a. doordat wijkcentra, omliggende dorpen en steden zijn versterkt en de ontwikkeling in Almelo centrum grotendeels is uitgebleven. Dit uit zich onder andere in een hoge leegstand verspreid over het centrum (circa 95 leegstaande panden). Positief is dat er door Urban Interest, Beter Wonen, de Gemeente Almelo en provincie Overijssel geïnvesteerd wordt in het verbeteren van de uitstraling (o.a. het Warenhuis, ontwikkeling Waagplein, deelgebied Haven-Zuid, terugbrengen water en groen) en dat er steeds meer onderscheidende ondernemingen zich vestigen. Maar er zijn nog meer ruimtelijke investeringen broodnodig. Ook de verblijfskwaliteit in het overige deel van het winkelgebied laat sterk te wensen over. Het winkelgebied is erg uitgestrekt en er is sprake van hoge leegstand verspreid over het centrum.

Het vergroten van de aantrekkelijkheid van de binnenstad is in 2015 als één van drie hoofdsopgaven van Almelo benoemd. De gemeente wil nadrukkelijk sturen op de ontwikkeling van de binnenstad met herwonnen esthetiek en identiteit. Om de aantrekkelijkheid van de stad te vergroten is het noodzakelijk dat Almelo zich anders profileert ten opzichte van nabij gelegen steden als Hengelo, Enschede, Wierden en Rijssen ea. De investeringen zouden zich moeten richten op factoren waar Almelo zich mee kan onderscheiden.

De gemeente investeert via uitvoering van het binnenstadsplan Almelo Vaart er wel in de stad. Zij heeft echter weinig extra investeringsruimte. Partners, ondernemers, investeerders en andere initiatiefnemers hebben behoefte aan focus en richting: Wat voor stad wil Almelo zijn? Wat is de toekomst van de diverse deelgebieden in de binnenstad? Waar liggen in Almelo kansen?

Hoe wordt dit bereikt?

1. Beleving en identiteit van de binnenstad verder versterken
2. Investerings- en initiatieven (groot en klein) private partijen stimuleren
3. Stimuleren stedelijk wonen
4. Stadsregie

Stadsbeweging

De provincie Overijssel ondersteunt met de stadsbeweging de beweging in de Overijsselse steden met als doel vitale, leefbare binnensteden met identiteit. De inzet van de provincie Overijssel concentreert zich op drie peilers: leren, inspireren en participeren. De provincie doet dit door aan te sluiten bij de beweging en dynamiek in de steden.

In dit stadsarrangement maken gemeente Almelo en provincie Overijssel afspraken over de gezamenlijke inzet voor de binnenstad/het centrumgebied van Almelo.

In deze inleiding is de Almelo context beschreven, daarna volgen de concrete onderdelen.

Prestaties

1. Beleving en identiteit van de binnenstad verder versterken

Om investeringen en initiatieven te bevorderen is allereerst een helder toekomstperspectief en scherpe keuzes in de binnenstad noodzakelijk. Wie kiest wordt gekozen. Een koers om de juiste prioriteiten te kunnen stellen. Geen blauwdruk, maar een heldere richting met een menukaart van ontwikkelkansen en ambities. Het is een uitnodiging aan private, particuliere en publieke partijen om binnen de uitgezette koers met initiatieven te komen die de beleving en identiteit van de binnenstad verder versterken en de leegstand verminderen.

1. Het **DNA van de stad** wordt in beeld gebracht. Om toekomstige ontwikkelingen van een gebied te kunnen bepalen en daar op te kunnen sturen, is het DNA, de identiteit van de stad als geheel, van cruciaal belang. Deze identiteit, de karakteristieke kernkwaliteiten van

de stad als geheel, vormt de randvoorwaarden voor ontwikkelingen. Hiermee vormt het DNA van de stad tevens de basis voor de omgevingsvisie.

2. Een duidelijk, herkenbaar en onderscheidend **profiel** voor de binnenstad dat past bij het DNA van de stad en de behoefte van de consument uit Almelo en omgeving wordt geformuleerd. De consument heeft meer dan ooit keuze om producten te kopen en te recreëren; online en in allerlei steden en dorpen waar het aanbod overdadig is. Het is dan ook nodig dat de binnenstad een duidelijk, aansprekend en onderscheidend profiel heeft. Het bepalen van de positionering, het punt aan de horizon waar het centrum zich op gaat focussen, is een belangrijk middel om maatregelen en initiatieven gericht te kunnen inzetten op de juiste doelgroepen.
3. In kaart wordt gebracht wat de kwalitatieve en kwantitatieve **ontwikkelmogelijkheden** zijn voor het centrum: hoe groot is de transformatieopgave en in welke markten liggen nog kansen? Dit betreft niet alleen de gangbare functies in binnensteden (zoals winkels, horeca, cultuur, wonen), maar ook de kansen voor nieuwe concepten met bijvoorbeeld onderwijs, bedrijven, zorg en sport.
4. **Gebiedsprofielen** (inclusief kernwinkelgebied) worden uitgewerkt, door te kijken naar de ontwikkelingspotentie, het bijbehorend profiel en de versterkingsmogelijkheden.

Bij de totstandkoming van het koersdocument is inspiratie en draagvlak nodig. Deze inspiratie ontstaat door een dialoog in de binnenstad met bewoners, ondernemers, winkeliers, investeerders, vertegenwoordigers van de culture sector, jongeren en kinderen. Zij weten wat er speelt in de stad en waar kansen liggen. Door goed te luisteren naar hun verhaal wordt vertrouwen opgebouwd en kunnen keuzes gemaakt worden die kunnen rekenen op draagvlak. Zo vormen hun bijdragen belangrijke bouwstenen voor het koersdocument. Hierbij gaan we doelgericht op zoek naar nieuwe partners in de binnenstad, zoals uit het onderwijs en de zorg.

Het koersdocument wordt tevens een oproep voor iedereen om aan de gang te gaan met zijn eigen idee. Voor de gemeente is het een belangrijke stap naar een manier van werken, die meer gericht is op het helpen en faciliteren van initiatieven dan op het sturen en reguleren ervan.

De opdracht van de raad om op een innovatieve en creatieve wijze aan de slag te gaan met de derde fase van het binnenstadsplan: het Havenkwartier (zie besluit GMT - 1702070) maakt onderdeel uit van de koers die wordt uitgewerkt. Het budget dat hiervoor vanuit Almelo beschikbaar is (€95.000) dient als cofinanciering in het stadsarrangement.

Afspraak

Om dit koersdocument te realiseren is €70.000 nodig. Provincie Overijssel draagt €25.000,- bij en neemt zitting in de klankbordgroep. Daarnaast streven we naar verrijking van de onderzoeksdata met de Tordoirdata. Kennis en inzet vanuit de provincie wordt hierop aangeboden.

2. *Investerings- en initiatieven (groot en klein) private partijen stimuleren*

a. *Stadscafés en stadscheques*

Ondernemers, initiatiefnemers en actieve inwoners dragen de binnensteden. Zowel gemeente Almelo als provincie Overijssel vinden het daarom erg belangrijk hen te ondersteunen en faciliteren bij het ontwikkelen en uitvoeren van initiatieven.

Het Stadscafé draagt bij aan ontmoetingen, gesprekken en het ontstaan van concrete initiatieven. Het stadscafé is daarmee een prima podium voor het faciliteren van initiatiefnemers, ondernemers en actieve inwoners. Ook kan de gemeente Almelo via het Stadscafé gemeentelijke vraagstukken zoals bijv. de omgevingsvisie aan de orde stellen.

Afspraak

- De provincie Overijssel is partner in de programmering/organisatie van de stadscafés.
- De provincie Overijssel zet hiervoor kennis, expertise en netwerk van haar medewerkers in
- De provincie Overijssel draagt via een opdracht in totaal maximaal €8.000,- bij aan de organisatie 4 stadscafés.
- Partners in de stad (zoals Almelo Promotie) worden betrokken bij de organisatie.

Voor het georganiseerde stadscafé van november 2017 is de bijdrage van de provincie zijnde €2.000 reeds verstrekt.

De stadsbeweging ondersteunt via stadscheques initiatieven die bijdragen aan de vitaliteit, leefbaarheid en kwaliteit van de binnenstad met een impuls van maximaal €2500,-. Omdat de stadscafés een goed podium vormen om initiatieven te pitchen en te volgen heeft de provincie Overijssel het volgende afgesproken:

- Gemeente Almelo, zal direct of indirect namens de provincie, circa 10 stadscheques uitreiken aan initiatieven voor een maximaal bedrag van €25.000,-
- Naast financiële ondersteuning biedt de provincie ondersteuning in de vorm van kennis, expertise en netwerk aan, aan initiatiefnemers.

In 2017 zijn er vijf stadscheques met een totaal waarde van €12.500 door de provincie rechtstreeks aan initiatiefnemers verstrekt.

b. Matching initiatieven – leegstaande locaties

Gemeente Almelo wordt door provincie Overijssel ondersteund bij het bij elkaar brengen van een aantal vastgoedondernemers en makelaars en initiatiefnemers om te experimenteren met tijdelijke of wellicht zelfs permanente oplossing voor 10 leegstaande panden in de binnenstad. De inzet wordt geëvalueerd op effectiviteit. De kosten zijnde €4.000 zijn reeds bij opdracht verleend.

c. Stadsinjectie

Naast stadscheques tot maximaal €2500,- is het ook mogelijk om grotere bijdragen te leveren aan initiatieven en fysieke ingrepen. Samen met gemeente Almelo wordt hiervoor een aantal richtinggevende criteria vastgesteld. Maximale co-financiering is € 15.000,- per project. Maximaal €45.000 in totaal. Provincie en gemeente maken nog nadere afspraken op basis waarvan zij elkaar en Almelse initiatieven kunnen versterken.

d. Investeringsagenda: uitvoering koersdocument

Als er consensus is ontstaan over het DNA van Almelo, het gewenste profiel van de binnenstad en haar deelgebieden wordt in de laatste stap de uitvoeringsagenda bepaald. Hierin wordt niet exact vastgelegd wat er moet gaan gebeuren, maar beoogt Almelo de (juiste/gewenste) investeringen en ondernemerschap te ontklokken vanuit de stad Almelo en mogelijk zelfs van buiten. Er worden uitspraken gedaan over benodigde essentiële ingrepen, projecten die geformuleerd moeten worden en initiatieven die gestimuleerd moeten worden. We reserveren een bedrag van €100.000 in 2018/2019 om 1 á 2 projecten uit koersdocument aan te jagen in het proces. Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO) is een aanjager van investeringsbereidheid en kan helpen mensen, middelen en motivatie bij elkaar te brengen. HMO is in haar keuzes en activiteiten onafhankelijk van de Provincie.



3. *Stimuleren stedelijk wonen in de binnenstad*

De Twentse gemeenten hebben afspraken gemaakt over het woonprogramma in de Twentse gemeenten. Uitgangspunt in de Twentse woonafspraken is dat de nadruk ligt op binnenstedelijke locaties en alleen uitleglocaties worden ontwikkeld die kwaliteit toevoegen op basis van een daarbij behorende marktvraag die niet binnenstedelijke ingevuld kan worden waarbij vooral woonkwaliteit toevoegd moet worden aan de huidige voorraad. Een kansrijk woonmilieu dat invulling geeft aan deze kwalitatieve vraag is onder andere de binnenstad. Door te kiezen voor een beperkt aantal locaties zullen marktinitiatieven niet meer versnipperen met elk te weinig kritische massa en attractiviteit. Stec groep heeft onderzoek gedaan naar stedelijk wonen in Netwerkstad Twente en een beeld geschetst voor Almelo op basis van een schouw en gouden regels.

- Kies
- Varieer extreem
- Kritisch bij transformatie
- Meer middenhuur toevoegen
- Vaker exclusief stedelijk wonen

Deze gouden regels helpen als uitgangspunt bij de programmering van (nieuwe) woonlocaties.

De woningbouwplanning is een essentieel thema in de programmering van de stad. Kwaliteitsverbreding in combinatie met slimme timing zal een gunstig effect hebben op het imago en de uitstraling van de stad. Kiest Almelo zorgvuldig en weloverwogen voor kwaliteit op het juiste moment en de juiste plek, dan werken zij gaandeweg toe naar een mooiere en aantrekkelijker (binnen)stad. Een parel in Twente, met een eeuwenoude cultuur, een gave beeldkwaliteit en een breed woningaanbod. Een stad waar mensen voor kiezen, omdat er wat te kiezen valt.

Afspraak

Almelo staat zelf aan de lat voor verdere uitwerking en concretisering. Koersdocument en Stec onderzoek worden met elkaar verbonden.

4. *Stadsregie*

Om vanuit het koersdocument en het geschetste beeld voor woningprogrammering te kunnen slagen in concretisering en uitrol van deze koers is lokale versterking van de samenwerking met de ondernemers en eigenaren in de binnenstad is nodig. Ook het zichtbaar maken van de verbindingen die er liggen in de binnenstad met het onderwijs zijn relevant. Daarnaast is Almelo Promotie een belangrijke partner om evenementen en activiteiten in de stad mogelijk te maken. Er worden stappen gezet, maar er is extra inspanning nodig. Dit blijkt ook uit het Actieplan DNWS van januari 2017. Het is van belang dat het overleg en de samenwerking tussen de stakeholders in het centrum verder geprofessionaliseerd wordt en dat actiegerichtheid centraal komt te staan. Om de samenwerking te versterken en een programmatische aanpak in de binnenstad te ontwikkelen wordt €50.000 beschikbaar gesteld voor een "kwartiermakende" regisseur.

Tot slot:

Met dit stadsarrangement beogen de gemeente Almelo en de provincie Overijssel een bijdrage te leveren aan een meer vitale, leefbare binnenstad met identiteit. Een binnenstad die daardoor aantrekkelijker wordt voor investeerders waardoor de leegstand wordt verminderd.

De provincie faciliteert sinds de zomer 2017 een online platform www.stadsbeweging.nl Daarnaast faciliteert de provincie een aantal netwerken zoals:

- Netwerk van binnenstadsmanagers
- Netwerk van stedelijk ontwerpers

Almelo werkt pro actief mee aan deze (digitale)netwerken.

Bij externe communicatie over onderdelen van dit stadsarrangement vermeldt Almelo betrokkenheid van Stadsbeweging van Provincie Overijssel

Prestaties

Totale omvang van het stadsarrangement bedraagt €253.000. Hiervan wordt €100.000 gereserveerd zogenaamde aanjaag projecten.

In 2017 is reeds €18.500 rechtstreeks door provincie Overijssel besteed aan initiatieven en activiteiten in de gemeente Almelo.

Het budget dat voor het Havenkwartier (zie besluit GMT – 1702070) vanuit Almelo beschikbaar is (€95.000) dient als cofinanciering in het stadsarrangement.

Basisafspraken periode 2018-2019	Provinciale bijdrage Stads-beweging	Type afspraak	Prestaties
1. Koersdocument	€25.000	Subsidie aan gemeente	Gemeente voert regie Provincie neemt zitting in klankbordgroep Oplevering document zomer 2018
2a. 4x stadscafé	€ 8.000	Subsidie aan gemeente	Gemeente organiseert in samenwerking met Almelo Promotie en andere partners 2 café's per jaar * Kosten voor Stadscafé november 2017 zijnde €2.000 reeds uitgegeven
2a. 10x stadscheques	€25.000	Subsidie aan gemeente	* In 2017 zijn er 5 stadscheques zijnde €12.500 rechtstreeks aan initiatiefnemers uitbetaald door provincie Overijssel.
2b. Matching initiatieven leegstaande locaties	Nvt	Begeleidings-uren	*provincie Overijssel faciliteerde eind 2017 begeleidingsuren voor een bedrag van €4.000 voor het proces van matchen initiatieven met leegstaande locaties
2c. Stadsinjectie	€45.000	Subsidie aan gemeente (co-financiering)	3 initiatieven of fysieke ingrepen waarvoor €15.000 per initiatief beschikbaar is aan co-financiering.
3.Aanjagen projecten	€100.000	reservering	Ten behoeve van 1 of 2 projecten die mogelijk voortvloeien uit het koersdocument wordt €100.000 gereserveerd door provincie Overijssel om het proces van uitvoering (door de markt) aan te kunnen jagen. Kaders en uitgangspunten hiervoor worden nader bepaald en HMO wordt met in achtneming van haar eigen onafhankelijke rol betrokken.
4. Stadsregie	€50.000	Subsidie aan gemeente	Ten behoeve van een kwartiermakende regisseur met als doel de samenwerking in de binnenstad te versterken en implementatie van een programmatische aanpak