

---


# NIEUWE TIJDEN BREKEN AAN

---

## KOERS BINNENSTAD ALMELO

---

DECEMBER 2018



ALMELO  
2018



# INHOUDSOPGAVE

1. VOORWOORD	p 4
2. MANIFEST BINNENSTAD	p 8
3. DE KRACHT VAN ALMELO	p 11
4. HET SPEELVELD	p 14
5. WERKPROCES	p 18
6. DE 4 KEUZES VAN ALMELO	
A. KIES VOOR DE BINNENSTAD	p 20
B. KIES VOOR NOORDWEST TWENTE	p 24
C. KIES VOOR EEN NIEUWE KAART	p 28
D. KIES VOOR VERBINDING	p 62

# VOORWOORD

## IN ALMELO STAAN ALLE LICHTEN OP GROEN

*Een voordeel van steden met een hardnekkig imago is dat ze nooit tegenvallen. Dat geldt ook voor Almelo – het is een stad die verrast, ‘de verrassing van Twente’. Wie de moeite neemt om eens objectief naar het centrumgebied te kijken, kan niet anders dan constateren dat het volop potentie heeft. Wat mij betreft is Almelo goed bezig door de gelijktijdige aandacht voor identiteit, diversiteit, functionaliteit, duurzaamheid en betrokkenheid. Voor de toekomst van de binnenstad is het belangrijk breder te kijken dan de winkelfunctie alleen. De kracht van het Almelose centrumgebied zit ‘m juist in de mix van ketenwinkels en speciaalzaken, winkelen en wonen alsmede gebouwen en water/groen. En laten we vooral de liefde van de Almeloërs voor hun stad niet vergeten. Met eigen ogen kunnen ze nu zien dat er aan het stadshart wordt gewerkt. Als ik me niet vergis, overheerst het optimisme. Dat maakt eens te meer duidelijk dat Almelo de juiste koers heeft gekozen en die vast moet zien te houden. Nu is het moment om samen verder in het centrum te investeren. Of om het in de stoplichtenmetafoor van Herman Finkers te zeggen: voor de Almelose binnenstad staan alle lichten op groen.*

*Prof.dr. Gert-Jan Hospers, economisch geograaf en Twentekenner*

**De gemeente Almelo heeft initiatief genomen om samen een Kopgroep van diversie partijen een koers voor de binnenstad op te stellen en hier mee aan de slag te gaan.**

**Diana van Os** Stichting Centrum Almelo Aktief (CAA)

**Joris Kemps** Hof '88

**Marianne van de Steeg** Stichting Almelo Promotie

**Han Wiendels** HMO

**Annemarie Beumers** Provincie Overijssel

**Ton Hardick/Rene Werger** Ontwikkelcombinatie Almelo 2010

**Bart Mulder** Beter Wonen

**Marie-Louise Stamsnieder-Mensen** Gemeente Almelo



---

**“MET DEZE KOERS  
GAAN WE AAN DE SLAG”**

---







# MANIFEST BINNENSTAD

Met dit manifest nodigt de Gemeente Almelo alle stakeholders in de stad uit om mee te werken aan een betere binnenstad. De Almeloze binnenstad is de drager van de lokale identiteit, het hart van de stad en verdient daarmee alle zorg en aandacht van de hele stad.

Veel panden in de binnenstad staan leeg en het wordt tijd om hier iets aan te doen. We maken daarom vier keuzes die de koers bepalen voor de binnenstad.

- 1. We kiezen voor de binnenstad:** De binnenstad staat onder druk door allerlei veranderingen in onze samenleving. Kiezen voor de binnenstad betekent dat we investeren in de binnenstad en keuzes maken die de sterkte van de binnenstad ondersteunen.
- 2. We kiezen voor Noordwest Twente:** Almelo is de grote broer van de dorpen in de omgeving. Juist de binding met de directe omgeving en het kiezen voor een onderscheidende Twentse identiteit past bij de schaal van de stad. Almelo is het hart van de regio.
- 3. We kiezen voor een nieuwe kaart van de binnenstad:** De binnenstad bestaat uit vier kwartieren die elk hun eigen kracht en karakter hebben doe verder worden versterkt. Het kernwinkelgebied wordt kleiner, wat ruimte geeft aan nieuwe stadse woon/werkmilieus.
- 4. We kiezen voor een verbindende binnenstad:** De gemeente is een belangrijker initiator van deze Koers, maar wil vooral samen met ondernemers, investeerders en bewoners de nieuwe binnenstad ontwikkelen.

Met deze keuzes breken er nieuwe tijden aan voor de binnenstad. De kopgroep wil zich manifesteren als een TEAM BINNENSTAD en daarbij een aanvoerder benoemen die het voortouw neemt bij het vertalen van de Koers naar een concreet en meetbaar uitvoeringsprogramma over een periode van één of twee jaar.

---

**“DE BINNENSTAD  
VAN ALMELO HEEFT  
IEMAND NODIG DIE  
VOOR OP DE BOK  
GAAT ZITTEN”**

---



# MANIFEST BINNENSTAD

De binnenstad bestaat uit vier kwartieren die elk hun eigen kracht en karakter hebben. Deze vier kwartieren worden onder aanvoering van kwartiermakers verder doorontwikkeld, juist door te versterken wat ze al zijn en ze hiermee een helder profiel te geven. De nieuwe kaart van de binnenstad is kleiner dan de huidige binnenstad, wat dus ook betekent dat er ruimte is voor winkelgebieden in de flanken om te verkleuren naar stadse milieus voor wonen, werken, ambachten, diensten, etc.

De nieuwe kaart bestaat uit:

- **De compacte kern: Winkelhart van Noordwest Twente**

De plek voor winkelen: Gemak, comfort en gastvrijheid ervaar je in een compleet winkelrondje met goede lokale ondernemers en landelijke ketens.

- **De Kop van Zuid: Bruisend winkel- en uitgaansgebied**

Almelo bruist tot in de kleine uurtjes in de Kop van Zuid. Van theater en bioscoop tot bierlokaal en restaurant, lokale winkels en de leukste terrasjes van de stad. Een plek voor ontmoeting en vermaak die de stad koestert.

- **De Stadskade: De huiskamer van de stad**

Het gezicht op de toekomst van de stad met openbare voorzieningen, wonen en werken langs de kade. Levendigheid aan het water en dé plek waar het openbare leven van Almelo zich afspeelt met het Stadhuis en de bibliotheek.

- **Het Gravenkwartier: Dwalen door historisch Almelo**

Hier voel je de historie van de Heerlijkheid Almelo. Knusse historische straatjes en pleintjes met ambachtelijke ondernemers gaan over in de statige lanen die het landschap van de Heerlijkheid tot in het centrum van de stad trekken. Hier word je verrast door de schoonheid en rust van historisch Almelo.

- **De Transformatiemilieus: Stadse woon- en werkmilieus**

Kiezen voor deze nieuwe kaart betekent ook dat er plekken ontstaan waar nieuwe ruimte ontstaat voor transformatie van winkel naar woon- of werkruimte. Door het concentreren van de winkelfunctie loopt de leegstand terug en ontstaat ruimte voor nieuwe binnenstadsbewoners.





# DE KRACHT VAN ALMELO

Zoals je een gemiddelde Almeloër moet doorvragen voordat hij - soms verbaasd - zijn trots over Almelo met je deelt, zo moet je door de bescheiden laag van de stad prikken om de ware charme van het 'Grootste dorp van Twente' te kunnen zien. Waar het ook voor Almelo verleidelijk was om binnen de regio Twente de vlucht naar voren te maken, vertegenwoordigt Almelo juist de kracht van het lokale. Want, als je sterker kunt maken wat je bent, hoef je niet te worden wat de ander is. Het is niet voor niks dat omliggende plattelandsgemeenten als Tubbergen, Nijverdal, Twenterand en Wierden zich sterk verbinden aan Almelo als regionaal alternatief.

Het is tijd voor een (h)erkenning van de kracht van Almelo. Voor Almelo is het hoog tijd om vanuit deze positionering te bouwen aan het hart van de stad. Om te kunnen sturen op de toekomst van de binnenstad heb je als ondernemers, bewoners, investeerders en gemeente een gezamenlijk verhaal nodig, of liever: gezamenlijke waarden. Veel van wat de stad Almelo van oudsher bijzonder maakt; sterk ondernemerschap en gastheerschap, het rijke verleden, de aanwezigheid van aantrekkelijke natuur en een gevarieerde actieve lokale gemeenschap; zien we nergens in de stad zo sterk terug als in de binnenstad. Almelo is de binnenstad, zou je ook kunnen zeggen.



# DE KRACHT VAN ALMELO

## HET DNA VAN ALMELO

In de uitwerking van de Koers Binnenstad Almelo vormen vier waarden het vertrekpunt voor al het denken over en kiezen voor de binnenstad.

**GASTVRIJ**

Klantvriendelijk  
Service  
Persoonlijk  
Authentiek  
Ondernemerschap

**CONTRAST**

Spots  
Historie  
Underdog  
Groen en water  
Evenementen

**PUUR**

Eenvoud  
Kwaliteit  
Oprecht  
Eigenzinnig  
Bescheiden

**DICHTBIJ**

Verenigingsleven  
Ons kent ons  
Familiestad  
Kleinschalig  
Dorps

# DE KRACHT VAN ALMELO

## GASTVRIJ

Met het verleden als textielstad en grote namen als Ten Cate, Bolletje en Asito is ondernemerschap - groot en klein - sterk verweven met Almelo én haar binnenstad. In de binnenstad vertaalt dit zich in gastheerschap. Je wordt als gast aangesproken en niet slechts als toevallige passant. Klantvriendelijkheid heeft in Almelo nog zijn oorspronkelijke betekenis. Persoonlijk eigenaarschap in de binnenstad is groot met als gevolg een persoonlijke benadering van haar bezoekers. Oude ambachten en speciaalzaken als een fietsenmaker, koffiezaakje, slager, sleutelmaker, designwinkel, bio-winkel en regionale modewinkel werken met trots aan de gezondheid van hun onderneming. De gastvrijheid van Almelo wordt bekroond met een reeks krachtige horecaplekken die in zomer en winter een warm welkom vormen voor bezoekers van de binnenstad.

## CONTRAST

Als regionale underdog blijven Almelo en zijn binnenstad je verrassen. Wanneer het hart van de stad geen podium biedt aan één van de meerdere jaarlijkse evenementen, wekelijkse markt of andere activiteiten laat het de bezoeker of Almeloer niet met lege handen achter. Wie zich met andere ogen richt op de winkelstraten, de Aa, de pleintjes en 'achterkanten' van de binnenstad laat zich verrassen door poëzie, het rijke verleden en ambachten van weleer. In het contrast wordt ook juist deze verscheidenheid van de stad zichtbaar. Net als het groen van de Graven allee en Huize Almelo die letterlijk de historische kern van Almelo omzoomen.

## PUUR

Verrassend zijn, zonder voor een verrassing te komen staan, dat is Almelo. Naast het ondernemende en verrassende karakter kent Almelo een bescheiden kant: die van 'no nonsense', oprecht en vooral niet te gek. In Almelo weet je wat je krijgt. Als verlengstuk van de Twentse identiteit toont de binnenstad zich zoals zij is, zonder fratsen of onnodige praal. Het 'streekproduct' krijgt in Almelo nieuw leven ingeblazen. Deze vanzelfsprekende kwaliteit en eenvoud van de binnenstad biedt inwoners van de regio en bezoekers van buiten een herkenbaar en betrouwbaar thuis.

## DICHTBIJ

Almelo is een familiestad. Net als op de tribune bij Heracles. Bij kunnen dragen aan de samenleving als één grote vrijwilligersvereniging – schouders eronder dus - is wat telt in Almelo. Een gemoedelijk en vriendelijk karakter, kleinschaligheid en de begroeting van een bekende op straat typeren een bezoek aan de binnenstad. Het Collectief van Marken is daarmee nog steeds voelbaar. Een heldere koers voor de binnenstad; een duidelijk verhaal waarin geloofd wordt, kan rekenen op de steun en sympathie van een hechte groep Almeloers zoals dat van een voetbalelftal.

# HET SPEELVELD

Het winkellandschap is de afgelopen jaren ingrijpend veranderd. Het is duidelijk geworden dat leegstand niet automatisch oplost als het economisch beter gaat. De winkelmarkt is anno 2018 nog steeds volop in transitie. De uitdagingen in de binnenstad van Almelo passen in een groter verband, dat in het kort neerkomt op het onderstaande.

## **BINNENSTAD IS MEER DAN WINKELN**

Op allerlei manieren wordt duidelijk dat binnensteden een bredere functie krijgen dan het primaire winkelen. We zien in praktisch alle binnensteden een opmars van horeca, leisure, werkfuncties en stedelijk wonen. Deze nieuwe functies vullen letterlijk de ontstane leegstand op, maar veranderen ook het soort bezoek en de sfeer in binnensteden. In vooral veel kleine en middelgrote gemeenten wordt de winkelfunctie in binnensteden compacter, maar zie je tegelijkertijd de behoefte om nieuwe verblijfsgebieden tot de binnenstad te rekenen. Waar het winkelareaal in veel gevallen terugloopt, kan de binnenstad tegelijkertijd groeien.

## **MEER AANDACHT VOOR BEZOEKMOTIVATIE**

Nederland is een zeer dichtbevolkt winkelland, waarbij veel gemeenten en binnensteden elkaar bestrijden vanuit een regiofunctie. Waar tot voor kort deze concurrentie vaak werd aangegaan met nieuwbouw en uitbreiding van het winkelareaal, biedt deze strategie tegenwoordig weinig soelaas meer. Meer en meer (binnen)steden zijn bezig zichzelf nadrukkelijker te positioneren en proberen keuzes te maken in aanbod, sfeer en marketing. Het adagium “wie kiest, wordt gekozen” is in veel (binnen)steden geland. En daarbij rijst de vraag: wie is de beoogde klant voor onze (nieuwe) binnenstad?



---

**“BINNENSTEDEN  
ONTWIKKELEN ZICH VAN  
PLACES TO BUY NAAR  
PLACES TO BE”**

---

# HET SPEELVELD

Binnen het winkelvastgoed is veel aandacht ontstaan voor de sociale meerwaarde van winkelgebieden. Dit is een bredere benadering, die samenvalt met een bredere mix van functies en sferen. Er worden drie universele motivaties onderscheiden, die elk een ander soort winkel- en verblijfsmilieu aanspreken. Steden staan voor de uitdaging om de aanwezige dominante motivaties op een juiste wijze te vertalen, waarbij een “mix van alles” geen keuze is.<sup>1</sup>

## HIËRARCHISCH GEDREVEN MOTIVATIE

Voor deze doelgroep is status en prestige een belangrijk criterium. Bij voorkeur behoren populaire en/of luxe merken tot het aanbod en heeft het winkelgebied een heldere en overzichtelijke structuur. De grote (binnen)steden met veel nieuwe (inter)nationale formules sluiten goed aan bij deze doelgroep, net als Factory Outlet Centers zoals Bataviastad

## COALITIE GEDREVEN MOTIVATIE

Het publiek met dit motivatieprofiel heeft als basis criterium dat er ruimte is voor gezamenlijkheid en het gezamenlijk doen van activiteiten. Het profiel is gericht op een gevoel van ongedwongenheid, gezelligheid en gastvrijheid. Wijkwinkelgebieden of lokaal/regionaal verzorgende winkelgebieden sluiten goed aan bij deze doelgroep.

## EMPATHISCH GEDREVEN MOTIVATIE

Deze doelgroep voelt zich prettig bij een grote mate van vrijheid en onafhankelijkheid. Het ontdekken van de authenticiteit van het winkelgebied is voor deze groep een doel op zich. Deze doelgroep komt juist voor die kleinschalige en originele plekjes. De opmars van “negen straatjes-milieus” in diverse (grote) binnensteden zijn exemplarisch voor deze doelgroep.

Het DNA van Almelo sluit goed aan bij het profiel van de coalitie gedreven motivatie. Met de expliciete keuze voor de regio wordt dit profiel nog meer centraal gesteld. We zien vanuit de bijzondere kwaliteiten in de deelgebieden van de Almelose binnenstad ook mogelijkheden om aantrekkelijk te zijn voor de empathisch ingestelde doelgroep. Voor het hiërarchische motivatieprofiel zal Almelo maar in beperkte mate volstaan, deze mensen trekken steeds meer naar de grote steden en grote en bijzondere winkelgebieden.



<sup>1</sup> Bronnen MindLogyx: Back to the Future (2016) en Toolkit Sociale Meerwaarde (2018)

# HET SPEELVELD

## ACTIEF WERKEN AAN HET HART VAN DE STAD

De veranderingen in koopgedrag die worden ingegeven door maatschappelijke verandering, onder meer vergrijzing, urbanisatie en de onstuitbare opmars van de digitale (winkel)wereld, hebben het speelveld van binnensteden al drastisch veranderd. En dat zal onverminderd doorgaan. Consumenten kopen generieke spullen online, maar bezoeken graag een winkel voor iets bijzonders. De V&D verdwijnt, maar de Bijenkorf (hoog segment) en de speciaalzaak (persoonlijke betrokkenheid) niet. Voor een bijzondere ervaring is het internet geen alternatief.

In de transitie van winkeldominante binnensteden naar gemixte centrumgebieden is veel werk te doen. En daarbij gaat het om veel meer dan functieverandering. Veel steden zien in dat de binnenstad een belangrijk baken vormt voor inwoners en bezoekers om samen te komen, om te verblijven, om iets te beleven. De nieuwe binnenstad is steeds belangrijker aan het worden om de identiteit van een stad en haar bewoners te vertolken. Dit vergt een actieve opstelling van veel partijen in de stad.

Het organiseren van evenementen, festivals en tijdelijke programmering wordt steeds belangrijker voor (binnen)steden. Steeds vaker vormt dit “nevenprogramma” het hoofddoel van bezoek aan binnensteden (bv Museumnacht, GLOW en DDW in Eindhoven of de diverse musicals in Twentse steden). In steeds meer binnensteden worden nieuwe organisaties opgetuigd die beter en sneller kunnen werken in het speelveld van ondernemers, eigenaren, gemeente en bewoners.

Zo hebben steden als Eindhoven en Rotterdam hun hele centrumgebied ondergebracht in een BIZ (Bedrijfs Investerings Zone), dat deze steden moet helpen de aantrekkelijkheid en programmering als “place to be” te vergroten.

## POSITIE VAN DE ALMELOSE BINNENSTAD

De Almeloze binnenstad moet inspelen op voorgaande generieke trends en ontwikkelingen. Er is sprake van urgentie en van kansen. De stad moet gaan kiezen. Daarbij spelen de volgende zaken een belangrijke rol:

- De binnenstad van Almelo is het hart van Noordwest Twente. Almelo is een middelgrote stad, maar door de nabijheid van grotere steden als Enschede en Zwolle is Almelo een centrum dat zich voor de functie van winkelen en uitgaan vooral regionaal oriënteert.
- De Almeloze winkelstructuur kenmerkt zich door sterke wijkcentra en relatief klein hoofdwinkelgebied (binnenstad)
- Door veranderingen in detailhand en de kwetsbare concurrentiepositie kent de binnenstad van Almelo teveel winkeloppervlak en daarmee een hoge leegstand.
- Tegelijkertijd heeft de stad door haar binding met het landschap ook de potentie om meer te betekenen in het groeiende landschap van toerisme en dagjesmensen.



# HET SPEELVELD

## DYNAMIEK IN EN ROND DE ALMELOSE BINNENSTAD

- Ontwikkeling van het Havenkwartier: terugbrengen van het water en realisatie van nieuwe winkels en woningen
- Transformatie van het oude gemeentehuis
- Diverse plannen in uitvoering en voorbereiding die functies en gebieden transformeren zoals het Indie-terrein en het “gat van Talamini”
- Plannen voor de doorontwikkeling van de woonboulevard naar “lifestyleboulevard”, waarbij de aard en omvang nieuwe functies op gespannen voet kunnen staan met het functioneren en vernieuwen van de binnenstad

## KEUZES MAKEN ESSENTIEEL

Voor Almelo betekent dit dus dat er positie bepaald moet worden en daarop een koers moet worden ontwikkeld. Wat is je positionering, wat voor beleving biedt de binnenstad en wat betekent dit voor de identiteit van Almelo? Om tot deze koers te komen zijn keuzes essentieel.

### ZIE VOOR MEER ACHTERGROND OVER HET SPEELVELD:

*Mindlogyx*

*Inretail 2030*

[www.nrw.nl](http://www.nrw.nl)

[www.retailland.nl/retailagenda/](http://www.retailland.nl/retailagenda/)



Voormalig Stadhuis, ontwikkeling door BPD



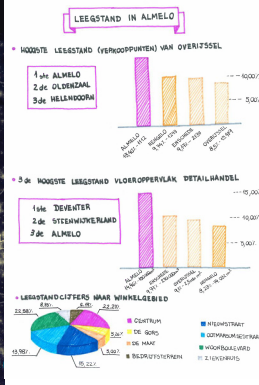
Herontwikkeling Havenkwartier



Indie Almelo

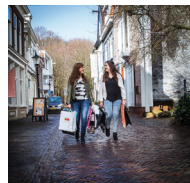
# WERKPROCES

Deze koers werkt voort op het werk dat al is gedaan.



Centrum Almelo

DNWS-in-actie-traject



platform de nieuwe winkelstraat



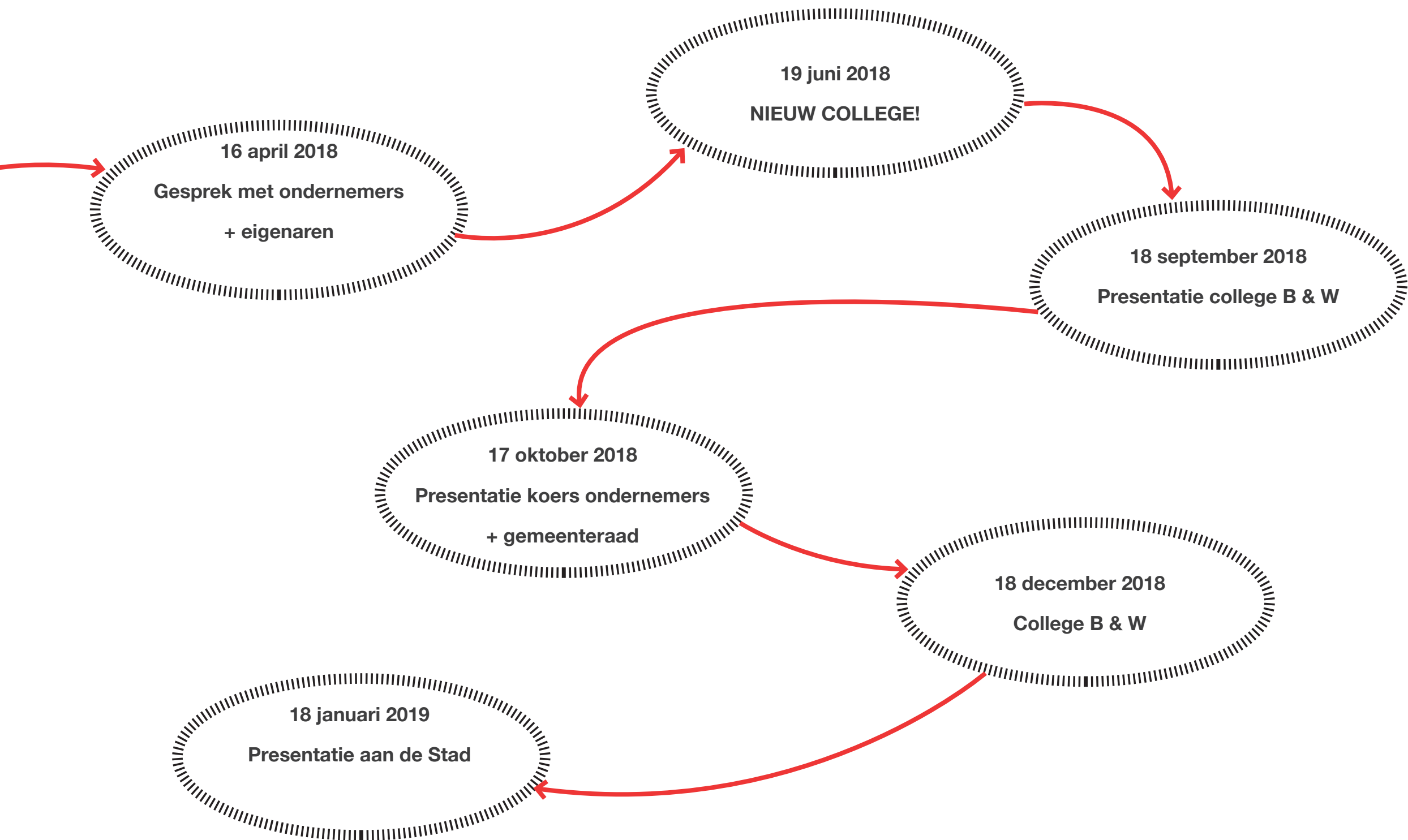
Detailhandelsstructuurvisie Almelo 2013-2018



6 maart 2018  
Presentatie college

13 februari 2018  
Gesprek met ondernemers  
+ investeerders

5 februari 2018  
Stadsgesprek



# KEUZE 1

**KIES VOOR DE  
BINNENSTAD**

# KEUZE 1: KIES VOOR DE BINNENSTAD

Waar je als stad van bent, dat moet je in de binnenstad dubbel en dwars terugzien. De binnenstad draagt het DNA van Almelo, de identiteit van de stad en de geschiedenis van de stad. Dit is een waardevol gegeven dat gekoesterd moet worden. Vanuit de kracht van Almelo betekent dit dat de kernwaarden die we willen terugvinden te herleiden zijn tot het Almelose DNA: Gastvrij, Contrast, Puur en Dichtbij.

**Kiezen voor de binnenstad is een keuze voor het versterken van het Almelose DNA.**

Almelo heeft een klein maar verspreid hart dat door allerlei veranderingen in onze samenleving onder druk staat. De grote winkelleegstand is daarvan het meest zichtbare resultaat. Kiezen voor de binnenstad betekent dat de stad er alles aan doet om dit hart te beschermen en te versterken.

**Kiezen voor de binnenstad is een keuze om te investeren in het hart van de stad.**

Uit diverse onderzoeken is gebleken dat Almelo er goed aan zou doen om te kiezen voor een compact en gefocust winkelhart. In het detailhandelsbeleid is dit uitgewerkt en is de binnenstad benoemd als centrummilieu met een compact winkelhart. Dit is de plek voor clustering van niet-dagelijkse boodschappen en mode.

Andere centra zoals wijkcentra en de lifestyleboulevard groeien niet verder en/of richten zich op ondersteunend aanbod of een specifiek programma wat in de binnenstad ontbreekt.

**Kiezen voor de binnenstad is een keuze om een betrouwbare overheid te zijn en biedt zekerheid en vertrouwen aan ondernemers en investeerders.**

**Wat bereiken we met de keuze voor de binnenstad:**

- We bouwen voort op ons unieke karakter en versterken de identiteit van Almelo
- We koesteren en versterken ons hart
- We voeren consistent bestaand beleid uit en zijn een betrouwbare partner voor lokaal ondernemerschap
- We investeren in de kwaliteit van de binnenstad
- We zorgen voor ondernemersvertrouwen en lokken private investeringen en betrokkenheid uit

## KEUZE 1: KIES VOOR DE BINNENSTAD

**“INVESTEER IN JE HART,  
DAT IS WIE JE BENT”**



**GASTVRIJ**

Klantvriendelijk  
Service  
Persoonlijk  
Authentiek  
Ondernemerschap

**CONTRAST**

Spots  
Historie  
Underdog  
Groen en water  
Evenementen

**PUUR**

Eenvoud  
Kwaliteit  
Oprecht  
Eigenzinnig  
Bescheiden

**DICHTBIJ**

Verenigingsleven  
Ons kent ons  
Familiestad  
Kleinschalig  
Dorps

## KEUZE 1: KIES VOOR DE BINNENSTAD



STERKE  
WIJKCENTRA



STERKE  
DORPSCENTRA



INTERNET-  
WINKELN



LIFESTYLE  
BOULEVARD



PERIFERE  
DETAILHANDEL

---

**“ALMELO HEEFT EEN  
KLEIN HARTJE: DAT  
MAAKT HET EXTRA  
KWETSBAAR”**

---

## KEUZE 2

**KIES POSITIE ALS  
HART VAN  
NOORDWEST  
TWENTE**



## KEUZE 2: KIES POSITIE ALS HART VAN NOORDWEST TWENTE

Almelo is de grote broer in een gezellige familie van Twentse dorpen en steden. Daarom kiezen we voor het versterken van de relatie van Almelo met de omliggende dorpen. Almelo is het natuurlijke hart van de regio voor winkelen, uitgaan, cultuur en onderwijs.

De keuze voor Noordwest Twente betekent ook dat Almelo zich niet groter voordoet dan zij is. Juist door voor de eigen en regionale schaal te kiezen probeert Almelo koopkracht in de regio te behouden. De concurrentie met grotere steden als Enschede, Deventer of Zwolle gaat de stad niet aan. Almelo is een regiostad en daarbij horen regiofuncties.

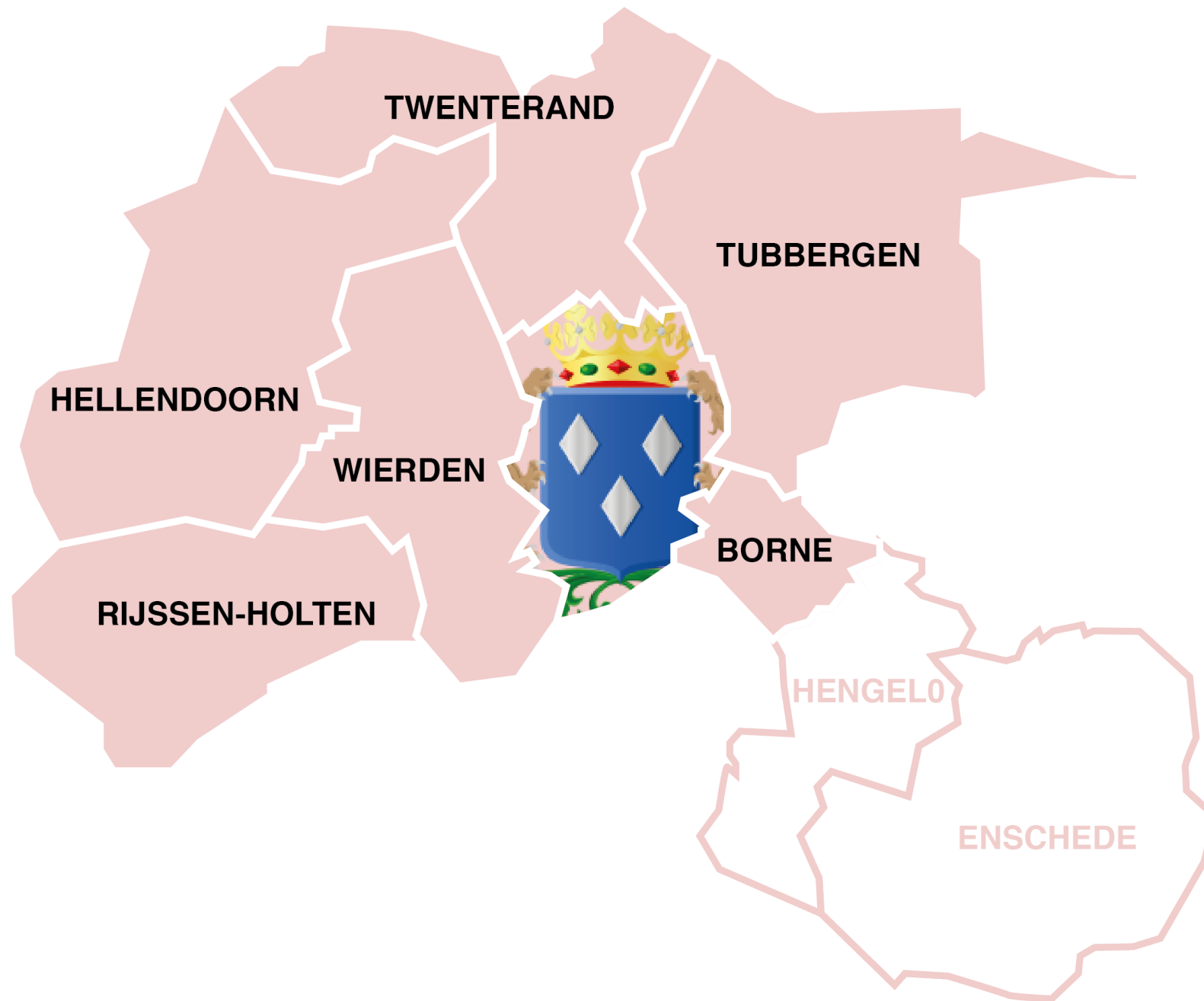
Dit betekent dat de binnenstad zich richt op publiek uit eigen stad en omliggend platteland. Hiervoor zijn verbindingen en bereikbaarheid van de binnenstad belangrijk. Aantrekkelijke en vlugge fietsroutes zijn hierin belangrijk, maar ook makkelijk en voordelig parkeren. Het Twentse karakter kan verder benut worden door streekproducten uit de regio nadrukkelijk een plek te geven in de binnenstad en op de markt. De binding tussen stad en regio, de trots op eigen taal, cultuur en streekproduct kunnen de relatie verder versterken en kan zichtbaar worden in de binnenstad.

Almelo kan ook het initiatief nemen om samen met de dorpen een coalitie te vormen en samen te werken aan gebiedspromotie, aan het coördineren van de vele evenementen, het versterken van de lokale cultuur, het aantrekken van toeristen. De Heerlijkheid Almelo, de textielindustrie, de veenontginning en de mooie dorpen, het afwisselende landschap met in het hart de binnenstad van Almelo zijn de ingrediënten. Zo kan de regio zich ook richten op een breder publiek met landelijke promotie. Door in de regio sterker samen te werken komt de binnenstad van Almelo beter op de kaart.

Wat bereiken we met de keuze als hart van Noordwest Twente:

- We pakken onze rol als aanvoerder van het team van Noordwest-Twentse dorpen
- We zetten de binnenstad daardoor in een nieuwe context beter op de kaart
- We zorgen ervoor dat koopkracht niet verdwijnt uit de stad en de regio
- We zorgen voor goede verbindingen met de regio met de fiets en de auto
- We versterken ons Twentse karakter en al het goede dat daarbij hoort
- We pakken kansen die er vanuit toerisme in de regio liggen
- We zijn de verrassing van Twente, de geheimtip vol charme die je moet ontdekken

## KEUZE 2: KIES POSITIE ALS HART VAN NOORDWEST TWENTE



## KEUZE 2: KIES POSITIE ALS HART VAN NOORDWEST TWENTE



## KEUZE 3

**KIES VOOR EEN  
NIEUWE KAART  
VAN DE  
BINNENSTAD**

## KEUZE 3: KIES VOOR EEN NIEUWE KAART VAN DE BINNENSTAD

De binnenstad van Almelo zit in een te grote jas. Het winkelgebied is te uitgestrekt en kent te weinig onderscheidende milieus. Wel zijn er verschillende plekken die juist goed werken die moeten worden versterkt. De keuze voor een nieuwe kaart van de binnenstad betekent:

- Het verkleinen van het kernwinkelgebied
- Het versterken van het karakter van vier binnenstadskwartieren
- Het transformeren van winkelruimte in de flanken naar wonen en werken



De binnenstad van Almelo is groot. Het winkelgebied van de Grotestraat en Oranjestraat is 1,6 km lang. Dit is langer dan de Amsterdamse Kalverstraat (1,0 km) en het Rotterdamse kernwinkellint Lijnbaan-Beurspassage-Hoogstraat (1,2 km). Het gemiddelde winkelrondje dat bezoekers lopen in middelgrote steden is 640 meter<sup>1</sup>. Dit betekent dus dat grote delen van de Almelse binnenstad buiten het bereik van de gemiddelde bezoeker ligt. **Een keuze voor de nieuwe kaart betekent het maken van een binnenstad die past bij de schaal van Almelo.**

Het grootste en meest zichtbare probleem in de binnenstad is de leegstand. Zo'n 26% van het winkeloppervlak in de binnenstad staat leeg. Dit geeft de binnenstad een ongezellige aanblik en een uitstraling van een stad die in een negatieve ontwikkeling zit. Door het verkleinen van het kernwinkelgebied en transformatie in de aanloopstraten zal de leegstand fors teruglopen tot een gezondere waarde. **Een keuze voor de nieuwe kaart betekent het terugdringen van leegstand.**

Almelo is een aantrekkelijke woonplek, vanuit de historische structuur en de landschappelijke kwaliteiten. Door het realiseren van een compacter kernwinkelgebied kunnen (voormalige) winkelpanden worden omgebouwd tot woning, werkplek of atelier. **Een keuze voor de nieuwe kaart betekent meer ruimte voor binnenstadsbewoners.**

<sup>1</sup> Bron: DTNP, Artikel Vastgoedmarkt, 2015

## KEUZE 3: KIES VOOR EEN NIEUWE KAART VAN DE BINNENSTAD

Het karakter en de functie van binnensteden is aan het veranderen. De manier waarop we onze vrije tijd besteden heeft daar grote invloed op. Winkelen als functionele bezigheid (“ik heb een generiek product nodig”) vindt steeds meer online plaats. Tegelijkertijd wordt de betekenis van bepaalde producten juist groter (“ik heb zin in krentenwegge van de lokale bakker”). Het onderscheidende zit hem in de betekenis die we aan lokale producten geven. Producten waar een verhaal achter zit. Ook worden onze binnensteden steeds belangrijker als plek om te verblijven. Een terrasje na het winkelen, het bezoeken van een evenement, het gevoel samen met anderen iets te ervaren. Tenslotte zijn ook wonen en andere vormen van kleinschalig werken steeds meer te vinden in binnensteden. **Een keuze voor de nieuwe kaart betekent dat er nog steeds ruimte is voor functioneel winkelen, maar dat vooral de betekenis van het bijzondere wordt vergroot.**

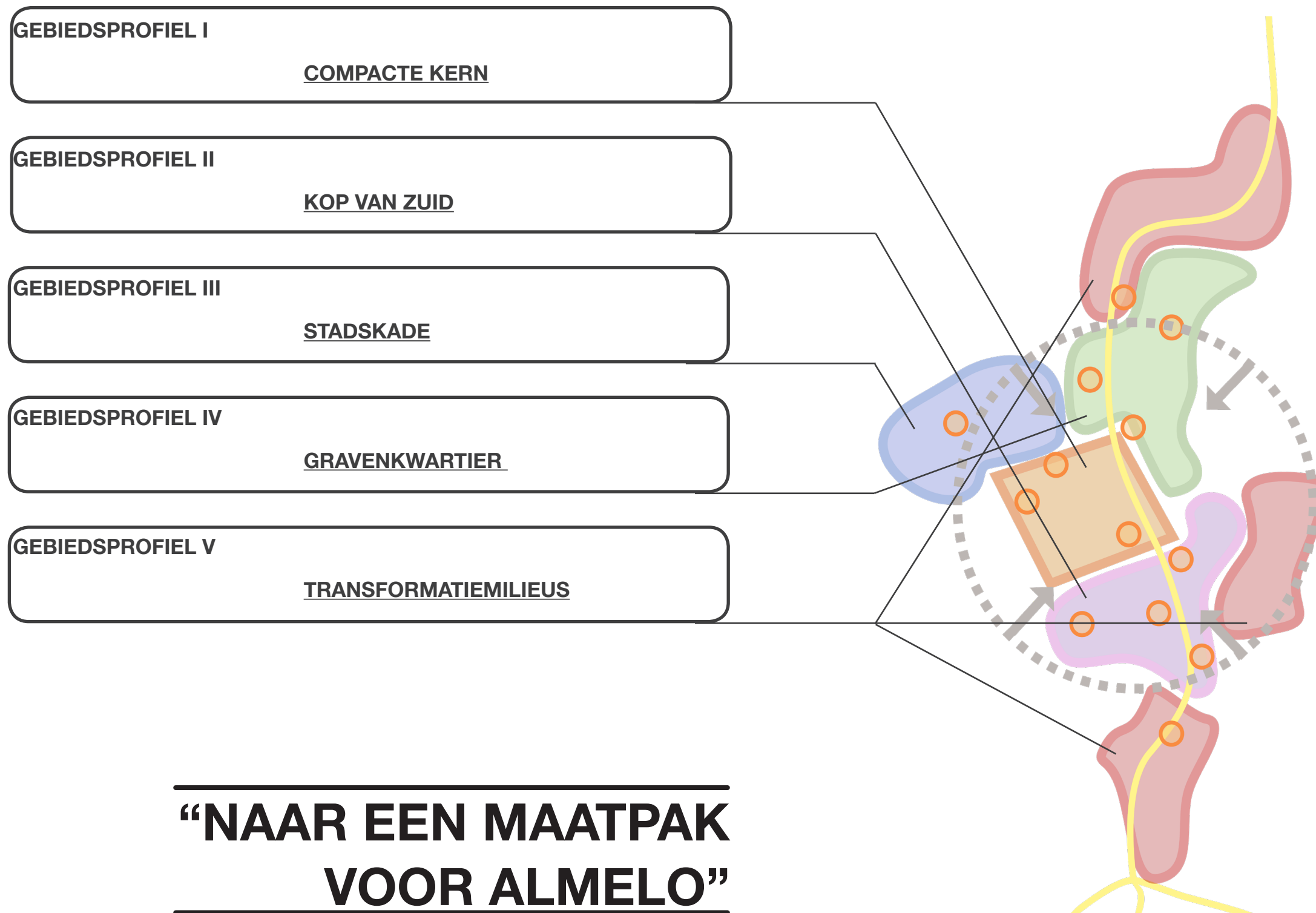
De Almelose binnenstad kent ook volop plekken die het goed doen en die positief worden gewaardeerd. Een mooi plein, een gezellig terras, een historische setting, maar vooral veel lokale ondernemers die hotspots creëren waar het goed toeven is. Wat opvalt is dat deze spots vaak net niet aan de Grotestraat liggen, maar ‘om de hoek’. **Een keuze voor de nieuwe kaart betekent vooral het versterken van wat al goed is.**

Ook is de beleving op veel plekken in de binnenstad goed. De historische setting rond Huize Almelo, de kerk en de kleine straatjes in het meest historische deel van de stad. Het uitgaansgebied met het theaterhotel, de bioscoop en tal van leuke terrasjes en plekken om te eten en te drinken. De omgeving van de haven waar langs het kanaal steeds meer reuring komt. **Een keuze voor de nieuwe kaart betekent het maken van binnenstadskwartieren met elk een eigen karakter.**

Wat bereiken we met de keuze voor de nieuwe kaart:

- We zorgen voor een binnenstad die past bij de schaal van Almelo
- We dringen leegstand terug
- We maken meer ruimte voor binnenstadsbewoners en voor kleinschalige werkplekken
- We hebben ruimte voor functioneel winkelen in een compact kernwinkelgebied
- We versterken de hotspots: plekken met een verhaal
- We versterken het karakter van de verschillende binnenstadskwartieren

# EEN NIEUWE KAART VOOR DE BINNENSTAD VAN ALMELO



**“NAAR EEN MAATPAK  
VOOR ALMELO”**

# GEBIEDSPROFIEL I

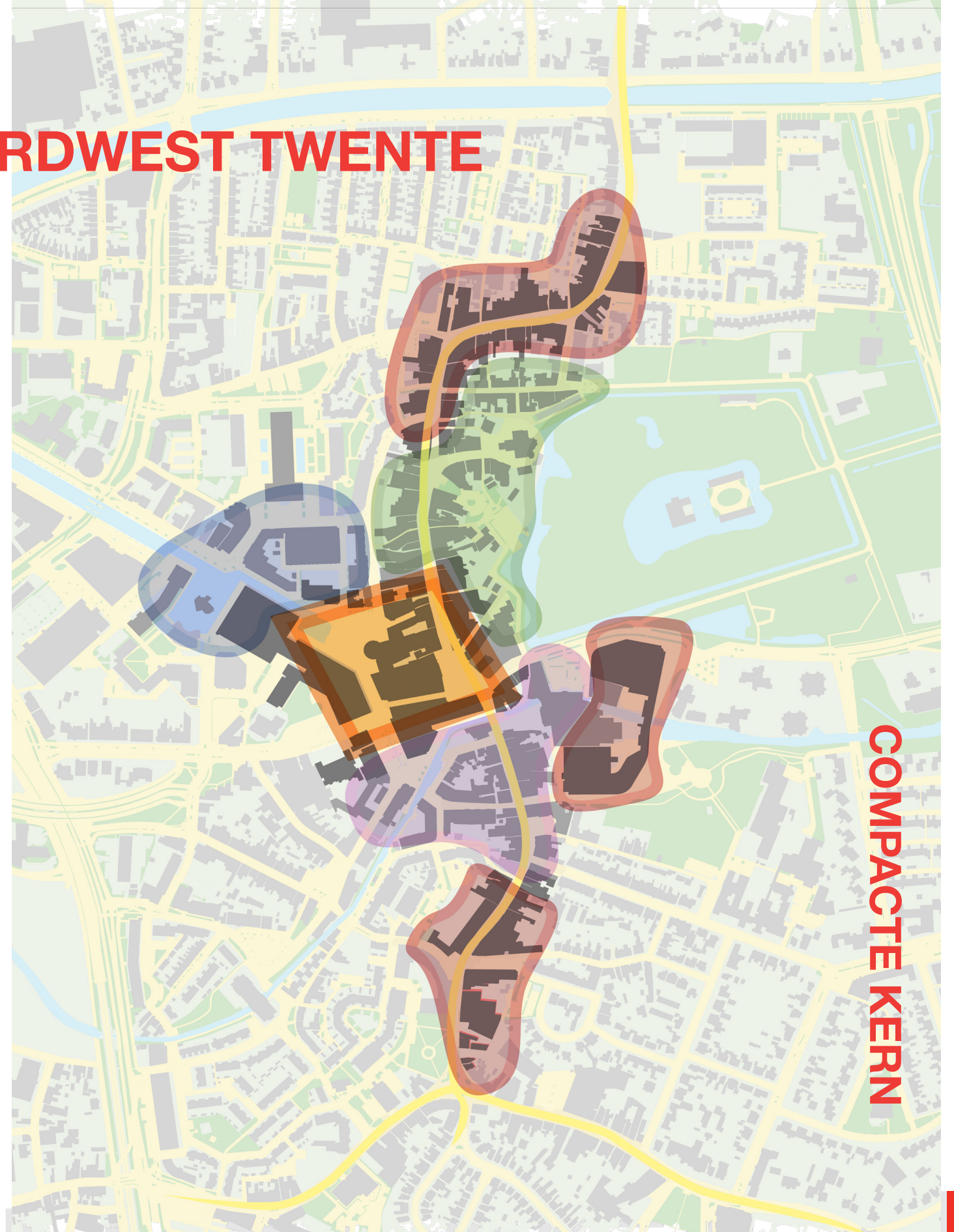
# COMPACTE KERN



## VISIE

# WINKELHART VAN NOORDWEST TWENTE

De Compacte Kern is de plek in de regio voor winkelen:  
Gemak, comfort en gastvrijheid ervaar je in een compleet winkelrondje met een mix van goede lokale ondernemers en landelijke ketens. Een plek waar je altijd slaagt!



COMPACTE KERN

# COMPACTE KERN

## POSITIONERING

De compacte kern is de praktische kant van de Almelse binnenstad. Hier kom je om doelgericht te winkelen of uitgebreid te shoppen. Er is een compleet aanbod van winkels en na een prettig rondje winkelen wacht er een lekker kopje koffie op het terras. De bezoekers komen uit Almelo en de regio. De compacte kern is goed te bereiken en makkelijk te vinden op de fiets en met de auto.

Waar de andere centrumkwartieren het accent vooral ligt op het versterken van de beleving staat hier het praktische winkelen centraal. Gemak, comfort, dichtbij en puur zijn de kernwaarden die hier vooral bij horen.

---

**“HET WINKELHART VAN  
NOORDWEST-TWENTE:  
HIER SLAAG JE ALTIJD!”**

---



# COMPACTE KERN

## RUIMTELIJK EN PROGRAMMATISCH

- De Compacte Kern vormt een winkelrondje van zo'n 600 meter met zo'n 80 winkels of 20.000 m<sup>2</sup> winkeloppervlak in verschillende branches. Dit is de belangrijkste winkelconcentratie in Almelo.
- De hoofdfunctie van het gebied is winkelen, maar het wordt afgewisseld met horeca op bijzondere plekken zoals de Koornmarkt en het vernieuwde Marktplain.
- De Compacte Kern omvat het Marktplain, Centrumplein, de Koornmarkt en het centrale deel van de Grotestraat.
- Door het doortrekken van de Haven naar het Marktplain ontstaat een nieuwe hotspot in het gebied.
- Het is belangrijk dat het 'winkelrondje' een logische en herkenbare route wordt met prettige verbindingen naar de andere deelgebieden
- De HEMA, H&M, de warenmarkt die twee keer per week plaatsvindt en de vele sterke lokale ondernemers zijn de reden dat Almeloërs en mensen uit de regio graag naar deze plek komen.
- Het gebied moet voor iedereen makkelijk toegankelijk en vindbaar zijn. Dit betekent veel en logische routes naar het gebied en goede en betaalbare fiets- en autoparkeerfaciliteiten en diverse services/voorzieningen in de openbare ruimte die het gastvrije Almelo belichamen (bv straatmeubilair, openbaar toilet, bewegwijzering).

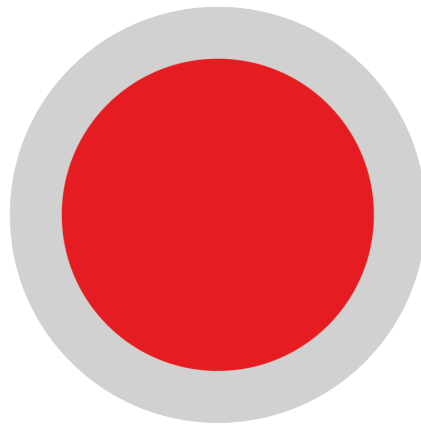


# COMPACTE KERN

## AANDACHTSPUNTEN

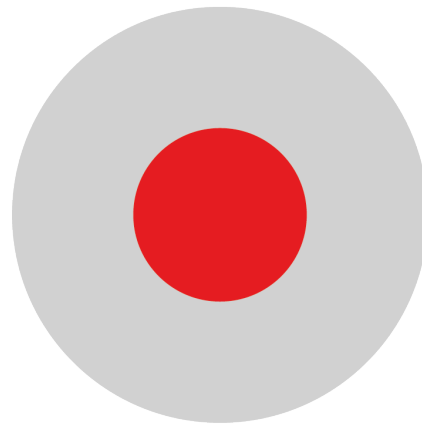
- Houd het winkelgebied compact, aantrekkelijk en van goede Almelose kwaliteit.
- Bewaak de kwaliteit en voorkom een 'race to the bottom'.
- Houd het schoon, heel en veilig.
- Verbeter de vindbaarheid en bereikbaarheid en zorg voor betaalbaar parkeren.
- Ontwikkel het nieuwe Marktpllein tot een aantrekkelijke plek voor evenementen. Verken de mogelijkheden om incidenteel de warenmarkt elders in de binnenstad te organiseren.

### GASTVRIJ



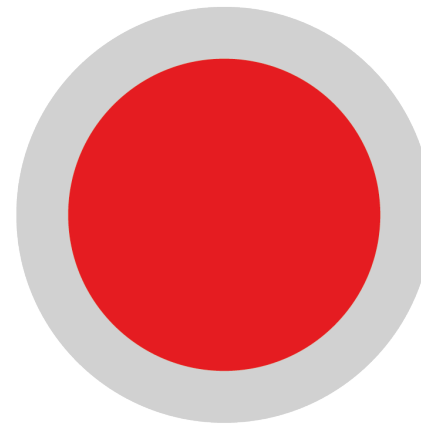
Klantvriendelijk  
Service  
Persoonlijk  
Authentiek  
Ondernemerschap

### CONTRAST



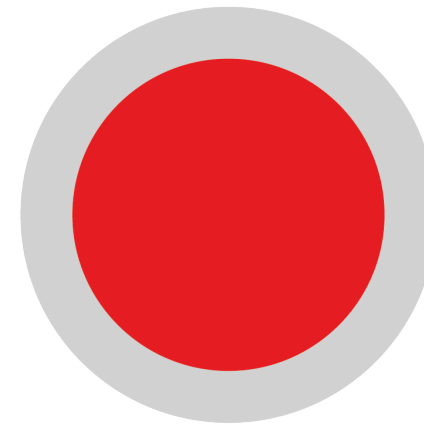
Spots  
Historie  
Underdog  
Groen en water  
Evenementen

### PUUR



Eenvoud  
Kwaliteit  
Oprecht  
Eigenzinnig  
Bescheiden

### DICHTBIJ



Verenigingsleven  
Ons kent ons  
Familiestad  
Kleinschalig  
Dorps

# COMPACTE KERN



**“HIER IN HET CENTRUM VAN ALMELO KAN IK HEERLIJK SHOPPEN ALS IK PRECIES WEET WAT IK NODIG HEB. ALLE WINKELS ZITTEN HIER DUS IK SLAAG ALTIJD!”**



**“ELKE ZATERDAGOCHTEND GAAN WE NAAR DE MARKT. DAAR ZIJN DE GROENTES EEN STUK SMAAKVOLLER DAN VAN DE SUPERMARKT”**



**“HET FIJNE IS DAT WE MAAR EEN KLEIN STUKJE HOEVEN TE LO-PEN OM KLEREN TE VINDEN VOOR MIJN DOCHTER. DAT SCHEELT VEEL TIJD EN ENERGIE”**



**“DE BESTE TWENTSE KRENTENWEGGE KOOP JE BIJ DE BAK-KER IN DE BINNENSTAD, WEL MET SPIJS NATUURLIJK!”**

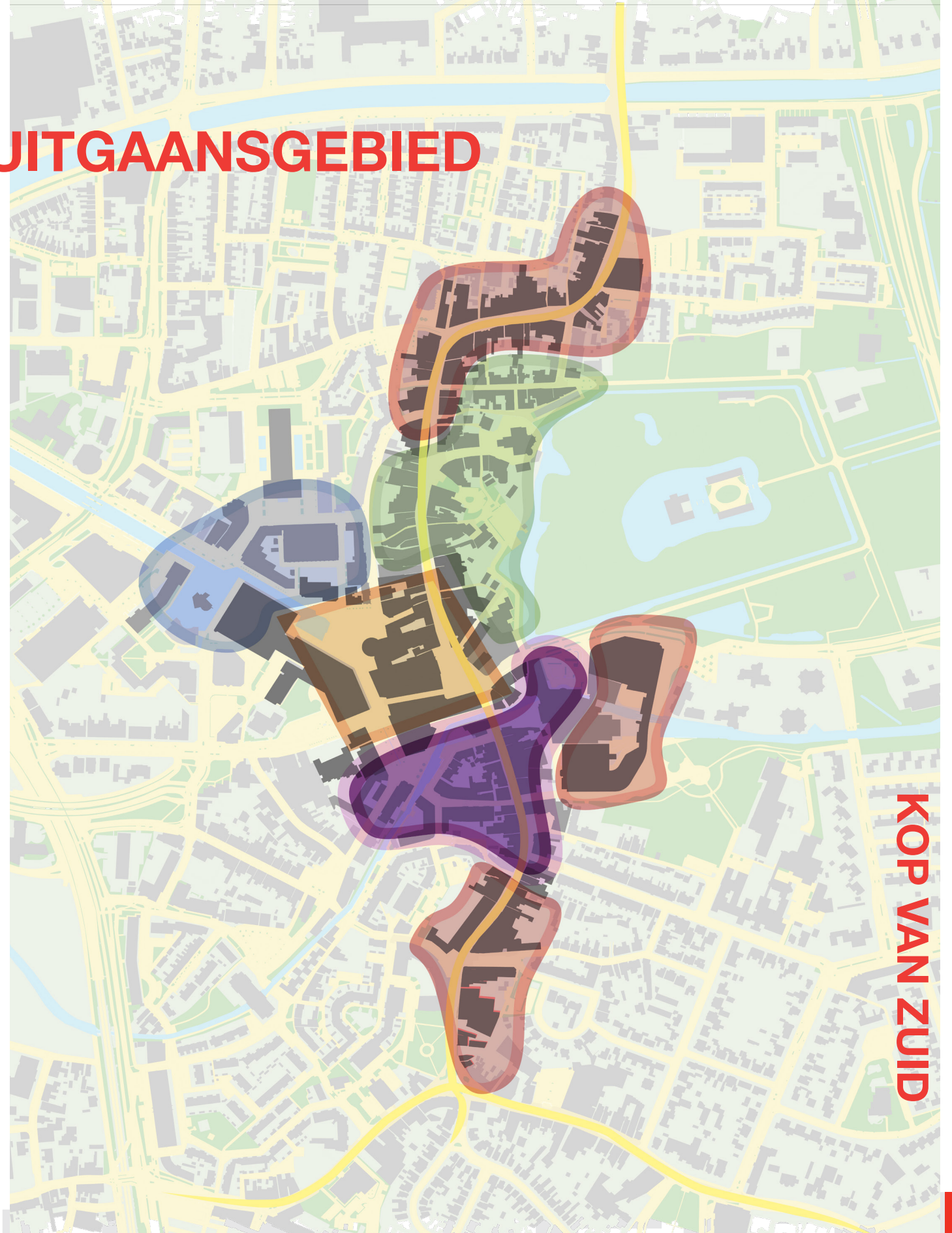
# GEBIEDSPROFIEL II

## KOP VAN ZUID

## VISIE

# BRUISEND WINKEL EN UITGAANSGEBIED

Kop van Zuid is waar Almelo en de Regio elkaar opzoeken voor cultuur, vermaak en uitgaan. Dit is de plek waar je bekenden tegenkomt, waar Almelo zich van haar meest gastvrije kant laat zien en waar je altijd welkom bent!



KOP VAN ZUID

# KOP VAN ZUID

## POSITIONERING

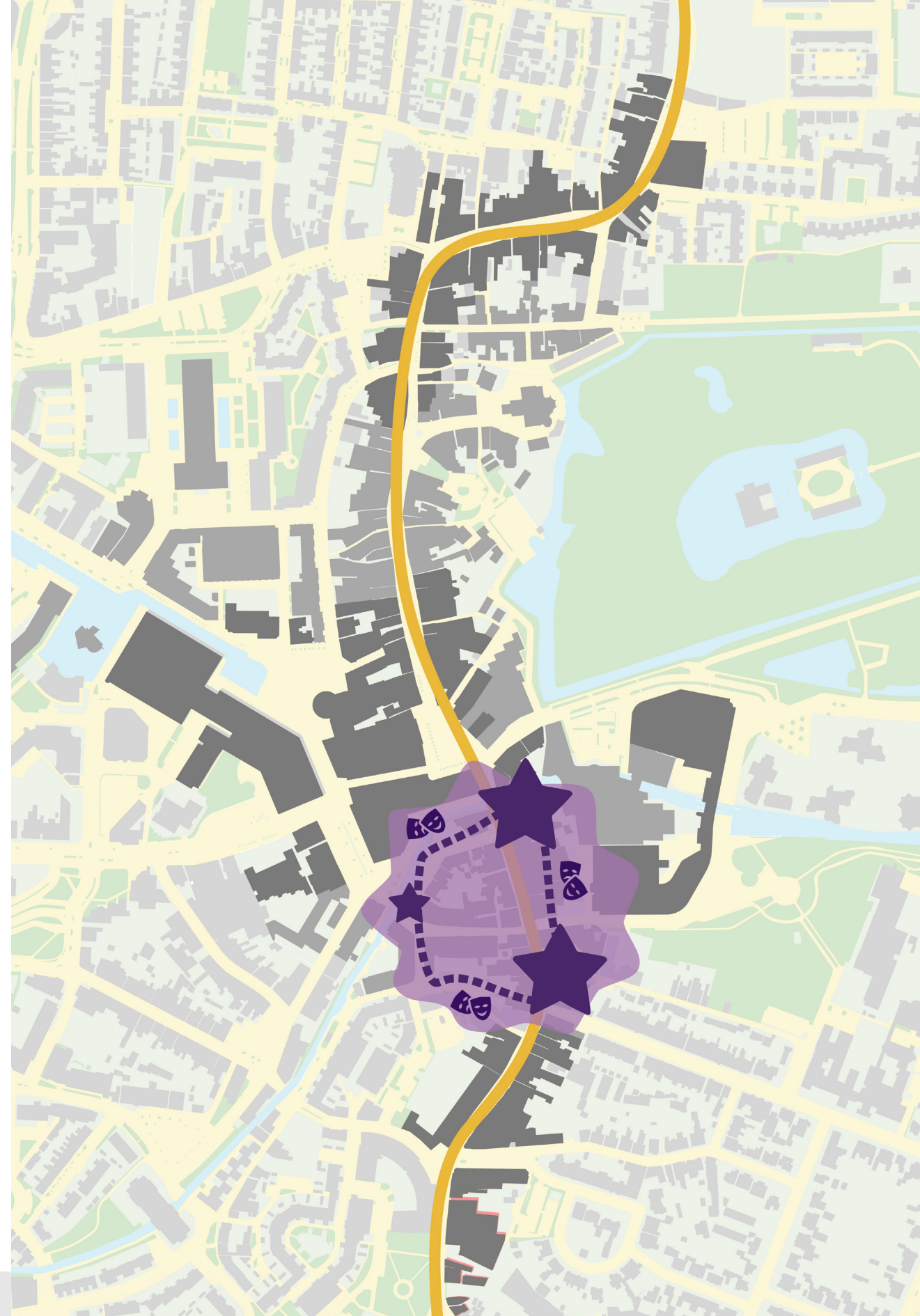
Kop van Zuid is de bourgondische en culturele kant van de Almelose binnenstad. Hier kom je voor de fijne onafhankelijke winkeliers, voor de gezellige terrasjes, voor een goed biertje, maar ook voor de cultuur in het theater en in de bioscoop. Het gebied heeft alles voor een dagje en een avondje uit. Het gebied is niet groot, maar verrast in de diversiteit en veelheid van het aanbod.

In dit centrumkwartier ligt het accent vooral op ontmoeting, cultuur en uitgaan. Het gebied is gastvrij en laat zien hoe gezellig en levendig de Almelose binnenstad is.

---

**“KOESTER HET  
COMPLETE EN  
COMPACTE  
UITGAANSGEBIED”**

---





# KOP VAN ZUID

## RUIMTELIJK EN PROGRAMMATISCH

- Kop van Zuid verbindt de hotspots van het Amaliaplein, de Grotestraat, het Stadstheater en hotel, de gezellige kades van de Almelose Aa en de straatjes er tussenin.
- Lokale ondernemers hebben hier succesvolle zaken waarbij service en gastvrijheid centraal staan.
- De uitgaans- en culturele gelegenheden van Almelo zijn hier geconcentreerd. Het bruist hier zowel overdag als tot in de kleine uurtjes.
- Het gebied staat in het teken van ontmoeten. Almeloërs ontmoeten elkaar en vieren hier het weekend, maar ook vanuit de regio weet men dit gebied te vinden.
- De ruimtelijke samenhang in het gebied moet worden versterkt zodat de verschillende functies in het gebied beter elkaar versterken.
- Verbeter de uitstraling van de omgeving van het theaterhotel.

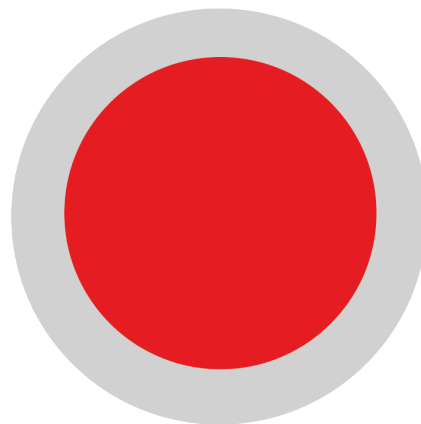


# KOP VAN ZUID

## ACTIEPUNTEN

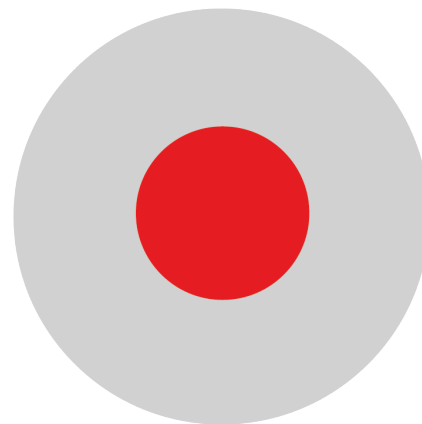
- Zorg voor een goede diversiteit aan voorzieningen zodat er gedurende de hele dag activiteit en leven is.
- Bevorder kruisbestuiving tussen de verschillende functies in het gebied. Een hapje en een drankje voor en na de film of het theaterbezoek.
- Zorg ervoor dat iedereen zich in het gebied welkom en veilig voelt.

## GASTVRIJ



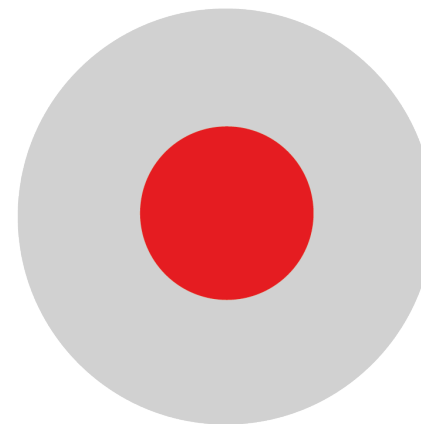
Klantvriendelijk  
Service  
Persoonlijk  
Authentiek  
Ondernemerschap

## CONTRAST



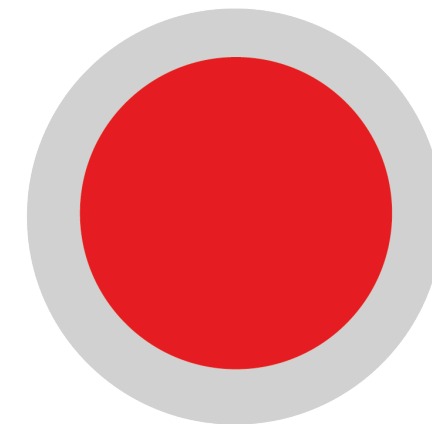
Spots  
Historie  
Underdog  
Groen en water  
Evenementen

## PUUR



Eenvoud  
Kwaliteit  
Oprecht  
Eigenzinnig  
Bescheiden

## DICHTBIJ



Verenigingsleven  
Ons kent ons  
Familiestad  
Kleinschalig  
Dorps

# KOP VAN ZUID



**“WE WONEN NET OVER DE GRENΣ IN DUITSLAND EN ALMELO IS MAAR EEN HALF UURTJE RIJDEN. VOOR ONS DAGJE UIT IS HET EEN IDEALE BESTEMMING MET ALTIJD WEL IETS TE DOEN.”**



**“VOOR MIJN WERK MOET IK ER GOED UITZIEN. ALS IK EEN NIEUW PAK ZOEK, GA IK ALTIJD NAAR DEZE WINKEL. ZE KENNEN ME HIER INMIDDELS GOED EN DE SERVICE IS ALTIJD TOP”**



**“IEDER WEEKEND KUNNEN WE LOS IN ALMELO. VAN DE SKIHUT TOT DE STAMKROEG, HET HANGT ER VANAF WAAR WE ZIN IN HEBBEN, MAAR DE SFEER ZIT ER ALTIJD IN!”**

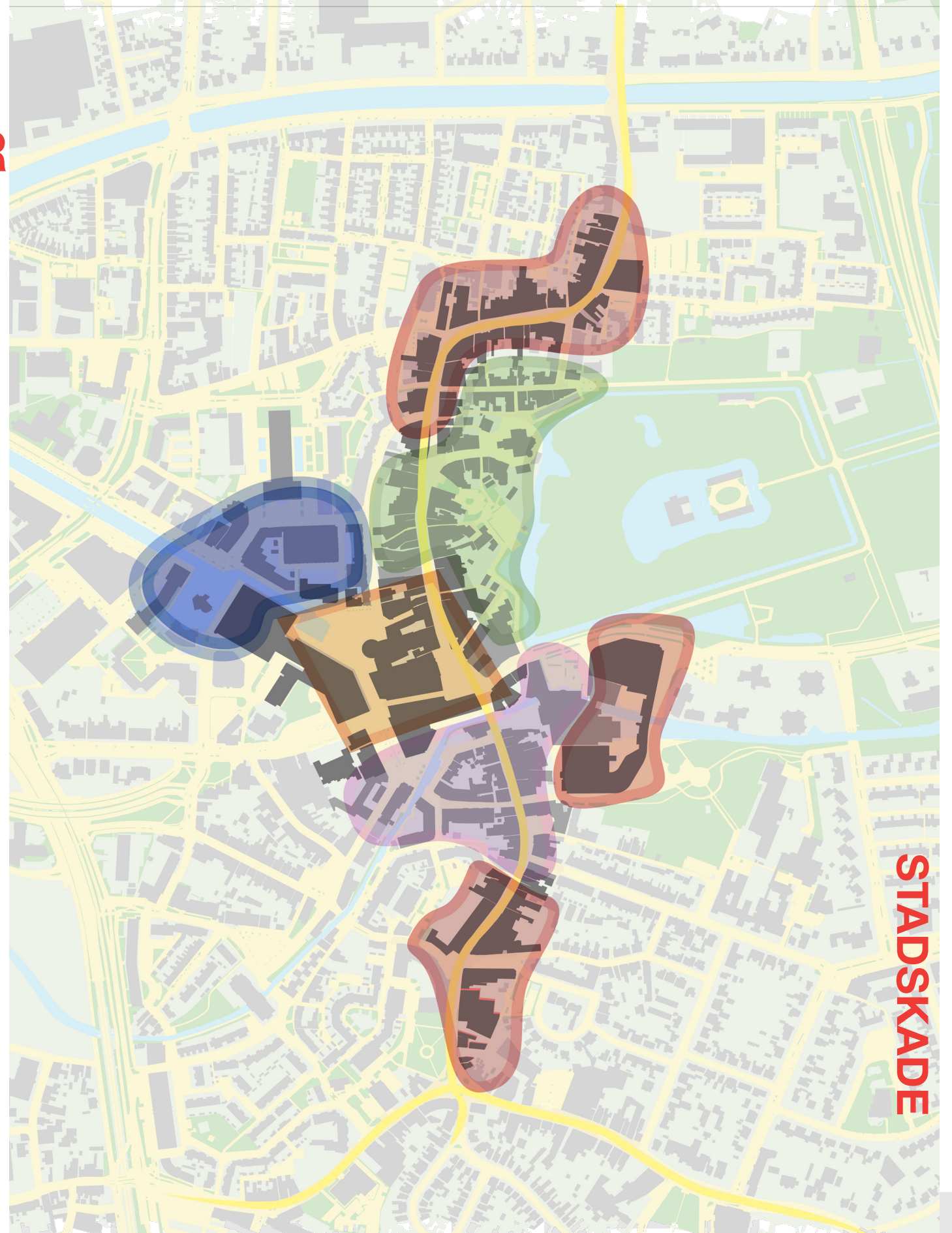
# GEBIEDSPROFIEL III

# STADSKADE

# VISIE

# LEVEN AAN HET WATER

De Stadskade is de plek waar alomteerlan de blik op de toekomst richt. Het bedrijvige waterfront wordt doorontwikkeld met een rijke mix van wonen, werken en publieke voorzieningen.



STADSKADE

# STADSKADE ALMELO

## POSITIONERING

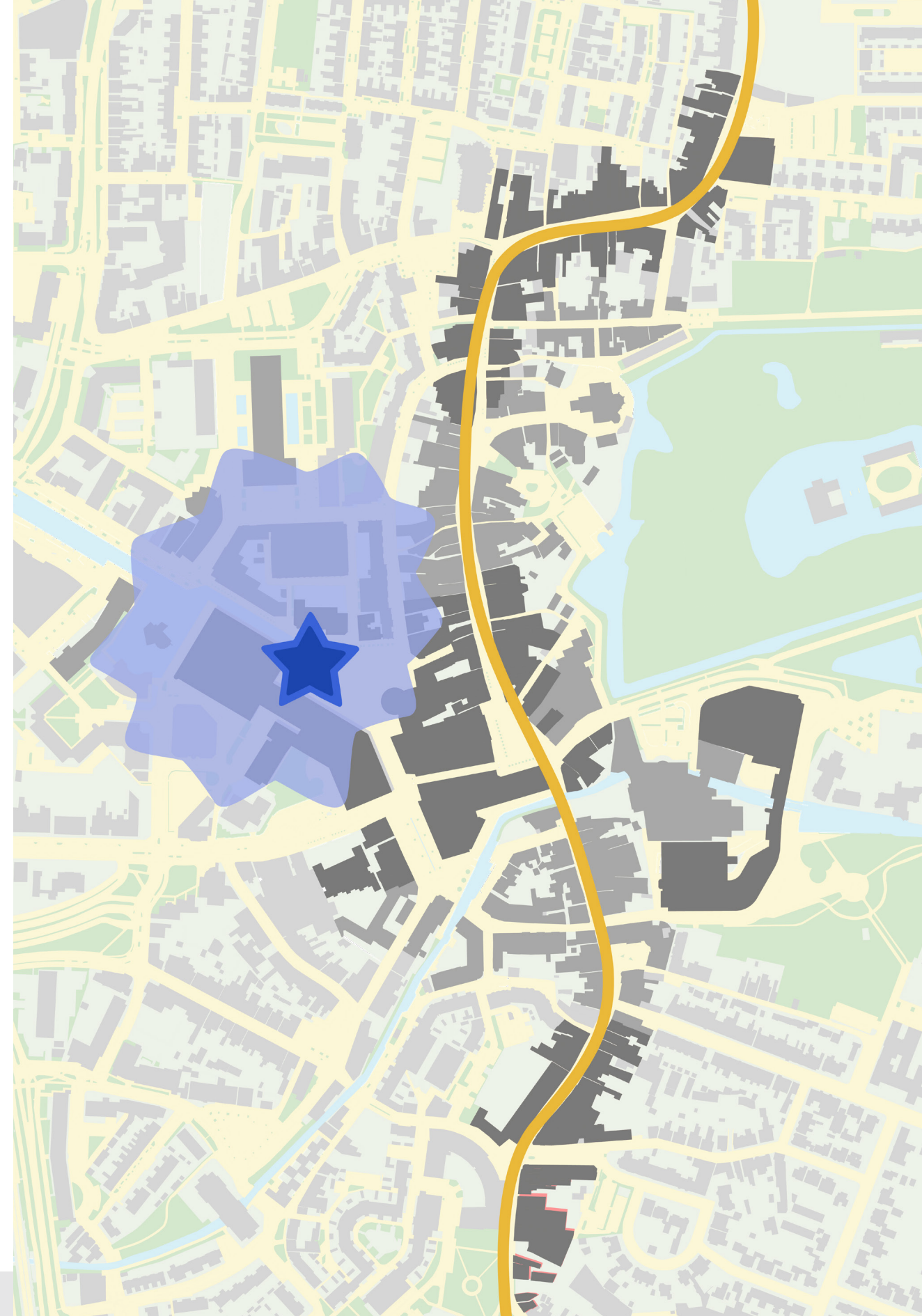
De Stadskade is het gezicht van de toekomst van Almelo. Er is plek voor groei en ontwikkeling. Hier is ruimte voor publieke functies zoals de bibliotheek en het stadhuis, hier is plek om te werken en hier is ruimte om de woonfunctie in de binnenstad te versterken.

Waar de andere centrumkwartieren het accent leggen op consolidatie en conservering is het DNA van de Stadskade één van dynamiek, ontwikkeling en groei. De kade is drager van het publieke leven en aan het marktplein haakt de Stadskade aan op de compacte kern.

---

**“HIER KOMT  
WAT MOOIS AAN  
HET WATER”**

---



# STADSKADE ALMELO

## RUIMTELIJK & PROGRAMMATISCH

- De kade is de drager van het stedelijk leven en levendigheid terrassen, ruimte om te flaneren en plek om te wonen en te werken
- De kade herbergt de belangrijkste publieke functies van de stad, zoals het stadhuis en bibliotheek, en niet persé een plek voor winkels
- De Stadskade omvat het gebied langs het kanaal en een aantal plekken in de directe omgeving waar de grootste ruimtelijke dynamiek zit
- Het oude stadhuis wordt getransformeerd naar wonen met een publieke functie op de begane grond
- Er wordt gezocht naar een nieuwe invulling van het havenblok zodat dit gedeelte van de oude Havenpassage ook beter kan meedoen met de dynamiek aan de Stadskade
- Door het doortrekken van het water naar het marktplein en het centrumplein haakt de Stadskade aan op de compacte kern. de pleinen en de kade bieden plaats aan grote evenementen
- Onderzoeken van mogelijkheden voor verdere verdichting, bijvoorbeeld door ander gebruik van de parkeergarage
- Programmatische dragers in het gebied zijn het stadhuis, de bibliotheek, de horeca aan het water, de warenmarkt, evenementen, wonen en werken



# STADSKADE ALMELO

## ACTIEPUNTEN

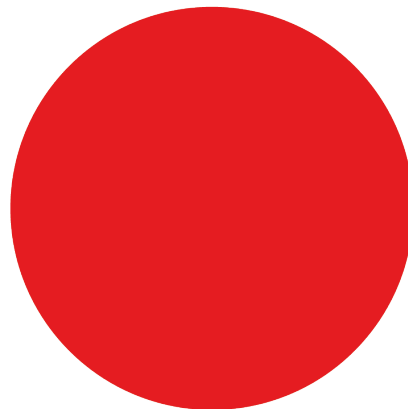
- Dit is het gebied in Almelo wat het meest in beweging is, er zijn impulsen nodig om het op een kwalitatief goede manier af te ronden
- Passende invulling van het havenblok, zodat ook deze blinde vlek in het stedelijk weefsel een nieuwe betekenis krijgt
- Herontwikkeling van het oude stadhuis: binnenstedelijk wonen met een publieke functie op de begane grond

### GASTVRIJ



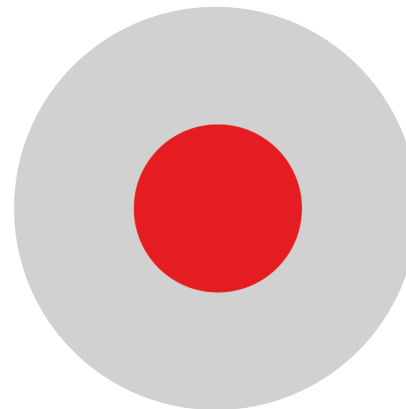
Klantvriendelijk  
Service  
Persoonlijk  
Authentiek  
Ondernemerschap

### CONTRAST



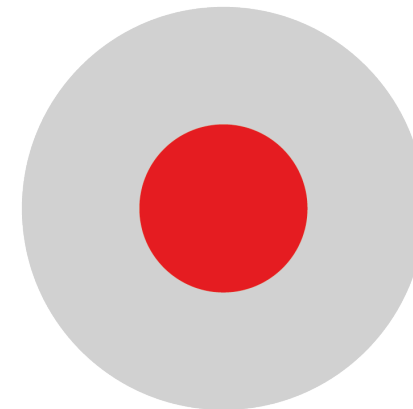
Spots  
Historie  
Underdog  
Groen en water  
Evenementen

### PUUR



Eenvoud  
Kwaliteit  
Oprecht  
Eigenzinnig  
Bescheiden

### DICHTBIJ



Verenigingsleven  
Ons kent ons  
Familiestad  
Kleinschalig  
Dorps



# STADSKADE ALMELO



**“OM DE WEEK GA IK MET DE KLEINKINDEREN NAAR DE BIBLIOTHEEK. DE JONGENS VINDEN HET LEUK OM SAMEN EEN BOEKJE TE LEZEN EN HET IS NOG GOED VOOR HUN ONTWIKKELING OOK!”**



**“WIJ ZIJN HIER IEDERE VRIJDAGMIDDAG OP HET MARKTPLEIN TE VINDEN VOOR DE “VRIJMIBO”. IEDEREEN KOM JE HIER TEGEN. HET IS ALTIJD GEZELLIG!”**



**“TOEN IK HOORDE DAT HET OUDE STADHUIS GETRANSFORMEERD WORDT NAAR WONINGEN WIST IK HET GELIJK, DIT WORDT MIJN EERSTE HUIS! DE LOCATIE IS PERFECT, HET WORDEN DUURZAME APPARTEMENTEN EN JE KUNT AUTO'S LEASEN PER DAGDEEL!”**



**“HOEWEL HET ETEN IN DE KANTINE OOK PRIMA IS, VIND IK HET TOCH ALTIJD FIJN OM ER EVEN UIT TE GAAN TIJDENS DE LUNCHPAUZES. EN JA, ALS HET ZO MOOI WEER IS, IS HET NATUURLIJK HEERLIJK OM TE LUNCHEN OP HET TERRAS”**

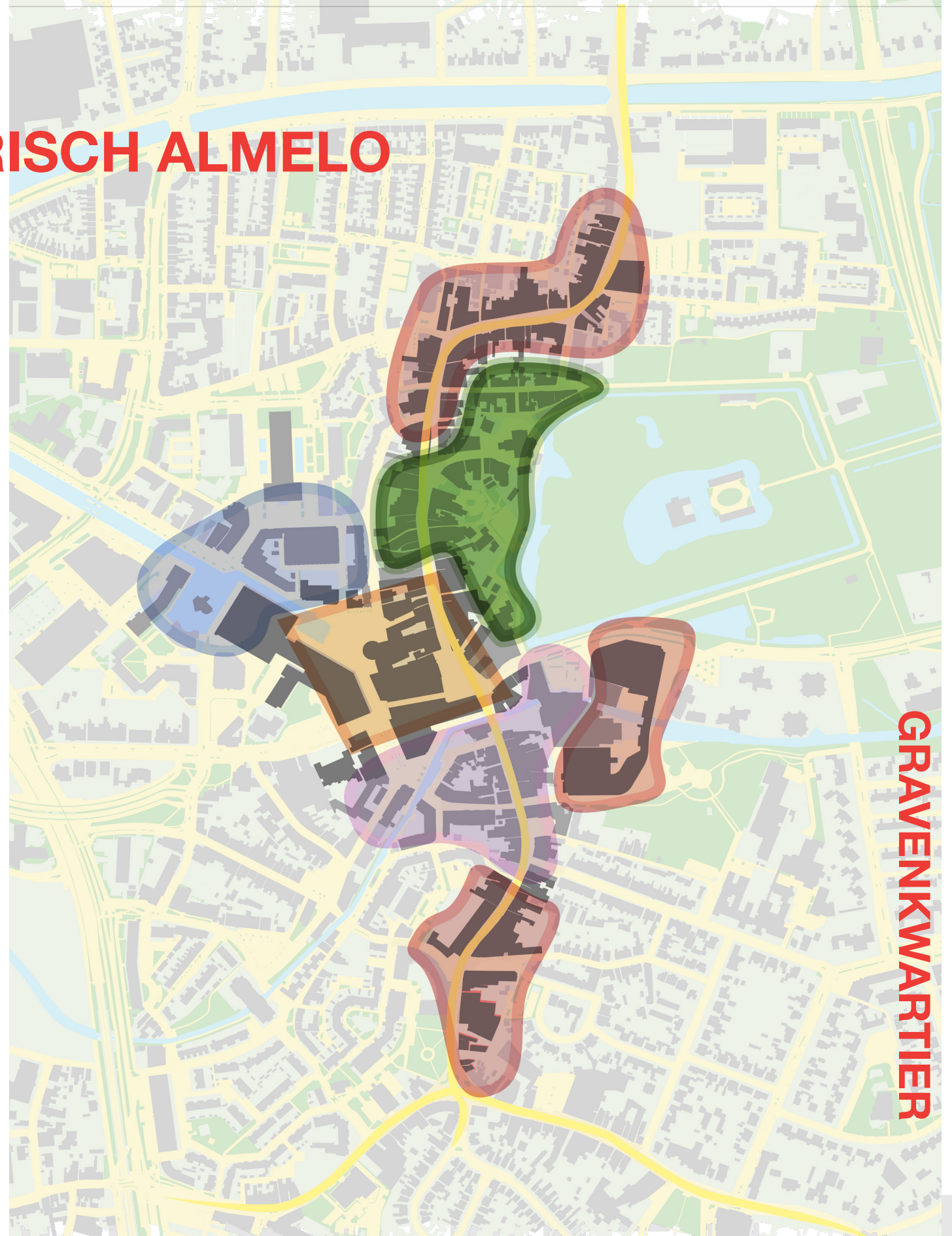
# GEBIEDSPROFIEL IV

# HET GRAVEN- KWARTIER

## VISIE

# DWALEN DOOR HISTORISCH ALMELO

Het Gravenkwartier is waar Almelo haar wortels heeft en waar de historie voelbaar is. Het is een plek voor reflectie om de hoek van het drukke centrum. Via statige lanen haakt hier het groen van de Heerlijkheid Almelo aan op de binnenstad. De plek waar Almelo verrast!



GRAVENKWARTIER

# GRAVENKWARTIER

## POSITIONERING

Het Gravenkwartier is de historische kant van Almelo. Een plek voor vertraging en bezinning. Hier kom je voor de historische sfeer, de pittoreske setting, voor kleine ambachtelijke ondernemers en voor een heerlijke wandeling in het groen. Huize Almelo ligt met haar tuinen aan het Gravenkwartier. Of het nu via de statige Gravenallee is of misschien in de toekomst via de tuinen van Huize Almelo: hier is de groene omgeving voelbaar tot in het hart van de stad.

Waar andere plekken van de binnenstad het kloppend hart vormen, is het Gravenkwartier de ziel van Almelo.

---

**“IN HET GRAVEN-  
KWARTIER ERVAAR JE  
DE HEERLIJKHEID VAN  
ALMELO”**

---



# GRAVENKWARTIER

## RUIMTELIJK & PROGRAMMATISCH

- Het Gravenkwartier omvat de historische straatjes in de omgeving van de Grote Kerk, de Doelenstraat, en loopt uit via de Gravenallee naar het groene landschap.
- De historische sfeer en setting worden behouden en versterkt.
- Versterk rond de Doelenstraat het milieu met kleine en ambachtelijke ondernemers.
- In de groene omgeving kan een groene wandelroute ontwikkeld worden die het hart van de stad verbindt aan het groen.
- In de toekomst zou Huize Almelo zijn tuinen open kunnen stellen met een verbinding met de binnenstad. Op zijn Twents staat de achterdeur altijd open en is iedereen welkom.
- Dit is de plek van het authentieke Almelo.

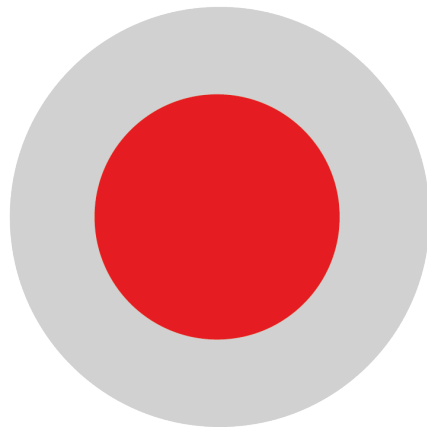


# GRAVENKWARTIER

## ACTIEPUNTEN

- Maak de al bestaande kwaliteiten van dit gebied zichtbaar en beleefbaar.
- Zorg voor goede wandel- en fietsverbindingen door het groen: een rondje vanuit de binnenstad en verbindingen vanuit het omliggende platteland.
- Stel gebouwen en gebieden open voor publiek voor een langer en bijzonder verblijf in het Gravenkwartier (bijvoorbeeld de Grote Kerk en Huize Almelo).

### GASTVRIJ



Klantvriendelijk

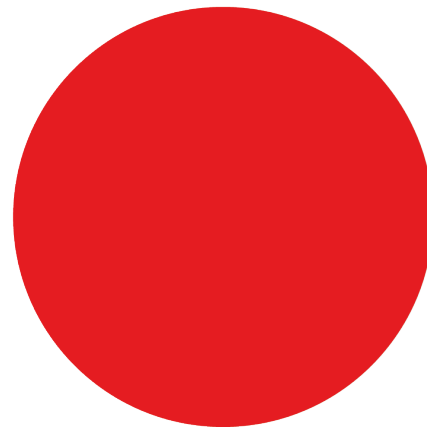
Service

Persoonlijk

Authentiek

Ondernemerschap

### CONTRAST



Spots

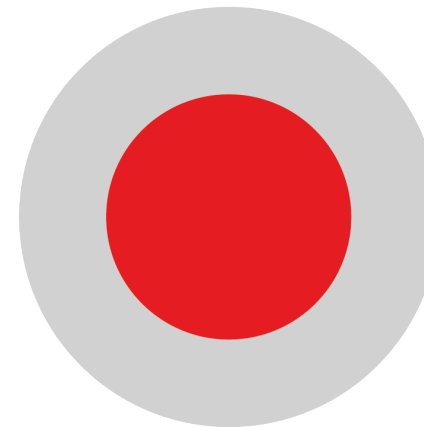
Historie

Underdog

Groen en water

Evenementen

### PUUR



Eenvoud

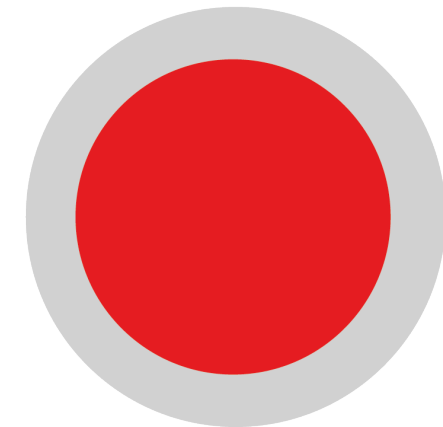
Kwaliteit

Oprecht

Eigenzinnig

Bescheiden

### DICHTBIJ



Verenigingsleven

Ons kent ons

Familiestad

Kleinschalig

Dorps

# GRAVENKWARTIER

**“DEZE ZOMER ZIJN WE OP FIETSVAKANTIE MET HET GEZIN ONVERWACHTS IN ALMELO BELANDT. WAT IS DIT EEN LEUKE, SFEERVOLLE EN KARAKTERISTIEKE STAD!”**



**“ALS IK MOET STUDEREN MAAR WEL OP EEN GEZELLIGE PLEK WIL ZIJN, GA IK ALTIJD NAAR MIJN FAVORIETE ONTBIJTPLEK.”**



**“TWEЕ KEER PER DAG MAKEN WE EEN OMMETJE MET DE HOND. ZO BLIJVEN WE GOED IN CONDITIE EN KUNNEN WE GENIETEN VAN DE PRACHTIGE NATUUR. DIT GROEN OM DE HOEK IS FIJN.”**



**“IK BEN GEBOREN EN GETOGEN IN ALMELO EN WILDE IN ALMELO TROUWEN. MIJN VRIEND UIT HENGELO WAS DIRECT VERLIEFD OP DEZE KERK EN OMGEVING. HET WAS EEN GEWELDIGE DAG.”**



# GEBIEDSPROFIEL V

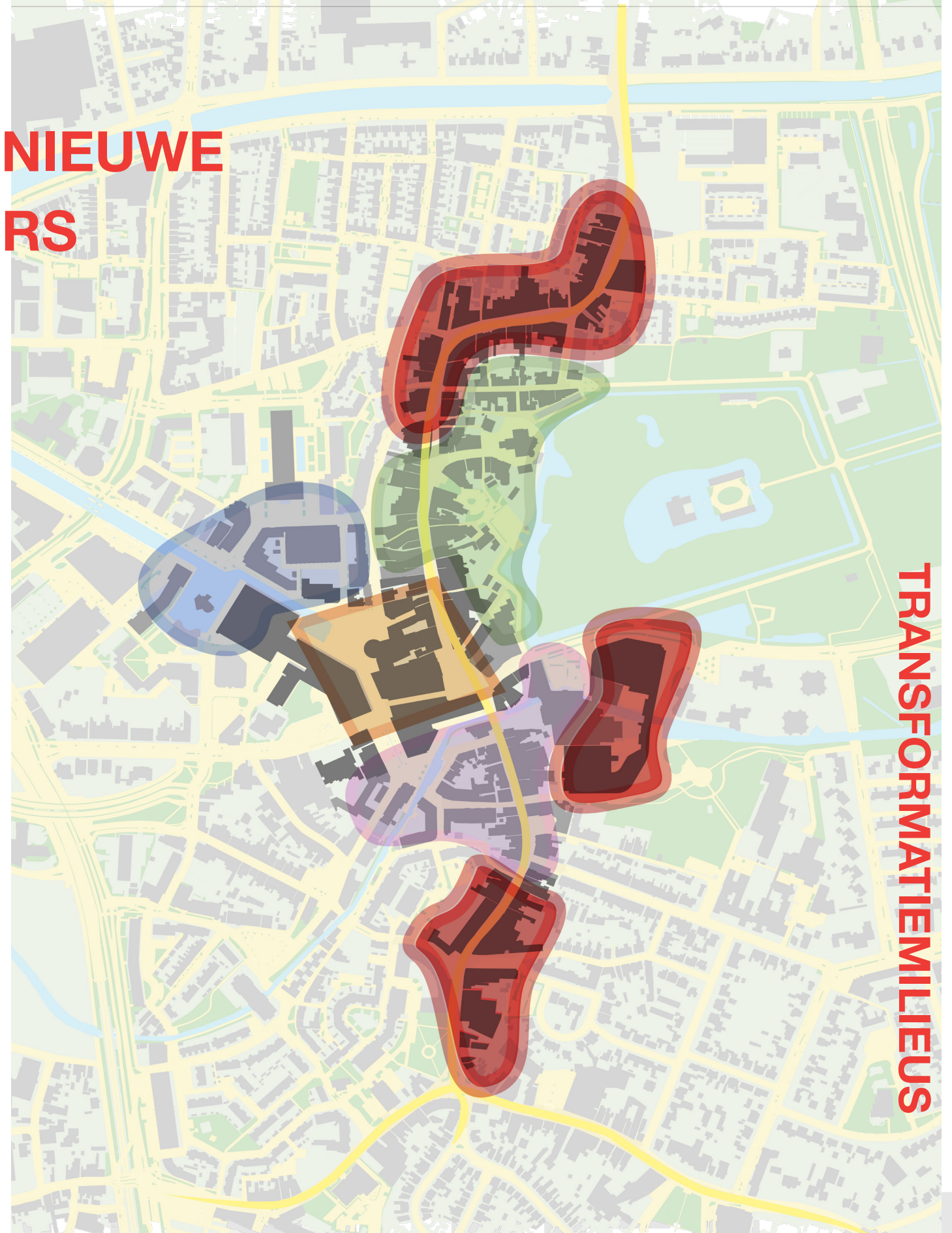
# TRANSFORMATIE- MILIEUS



## VISIE

# WARM WELKOM VOOR NIEUWE BINNENSTADSBEWONERS

Door het verkleinen van het kernwinkelgebied ontstaat er ruimte voor nieuwe woon- en werklocaties in de flanken van de binnenstad. Wonen aan de stadsstraat, of een klein bedrijf aan huis. Hier voelen binnenstadbewoners zich thuis.



# TRANSFORMATIEMILIEUS

## POSITIONERING

Aan de flanken van de binnenstad, ten noorden, zuiden en oosten, wordt ingezet op transformatie van winkelen naar andere functies. Deze historische straten lenen zich goed voor wonen, werken, ambacht, diensten, zorgfuncties etc. Ook is het mogelijk om functies te combineren, zoals wonen en werken (atelier).

De Koers zet in op een geleidelijke transformatie van deze flankgebieden, waarbij enerzijds de forse leegstand wordt gereduceerd en mogelijk ook verplaatsingen van winkelfuncties kunnen worden gerealiseerd.

---

**“EEN GROOTSE  
STRAAT OM AAN  
TE WONEN EN  
WERKEN”**

---



# TRANSFORMATIEMILIEUS

## RUIMTELIJK & PROGRAMMATISCH

- De koers zet in op geleidelijke transformatie van winkelunits tot kwalitatief goede woningen of kleinschalige bedrijven. Woningen aan de stadsstraat of bijvoorbeeld een architectenbureau.
- In het straatprofiel worden duidelijke overgangen gemarkeerd op de grenzen van de transformatiemilieus. Zo wordt duidelijk dat je in een ander deel van de binnenstad begeeft.
- De gemeente zal zich inspannen om in gesprek te komen met vastgoedeigenaren en zittende ondernemers om een transformatiestrategie te bespreken.
- Vanuit de gemeente en vanuit de bredere kopgroep van de Koers zullen marktinitiatieven worden aangewakkerd en begeleid die transformatie (sneller) mogelijk maken. Hierbij valt ook te denken aan Collectief Particulier Opdrachtgeverschap voor kluswoningen.

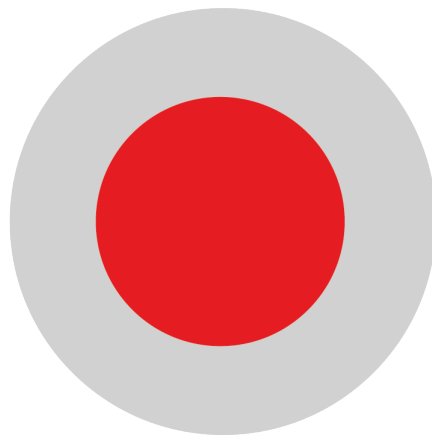


# TRANSFORMATIEMILIEUS

## ACTIEPUNTEN

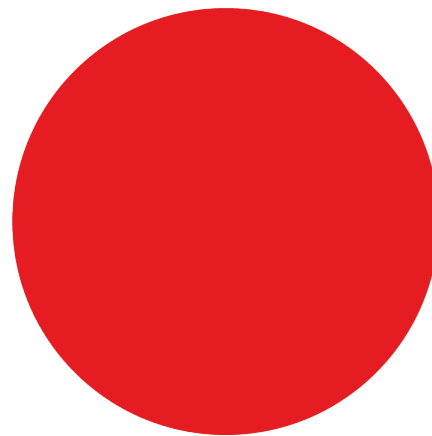
- De businesscase voor transformatie moet samen met de eigenaren gemaakt worden: een verhuurde of verkochte woning is beter dan een lege winkel. Maak hierbij ook gebruik van de lessen en ervaringen elders.
- De gemeente en kopgroep van de koers ontwikkelen een instrumentarium waarmee transformatie in deze gebieden aantrekkelijk wordt gemaakt.
- De verkleuring van de gebieden gebeurt geleidelijk (over een periode van 5 jaar): vastgoedeigenaren krijgen de tijd om zich aan de nieuwe situatie aan te passen.
- De gemeente handelt zorgvuldig en in direct 1 op 1 contact met de ondernemers en eigenaren.

### GASTVRIJ



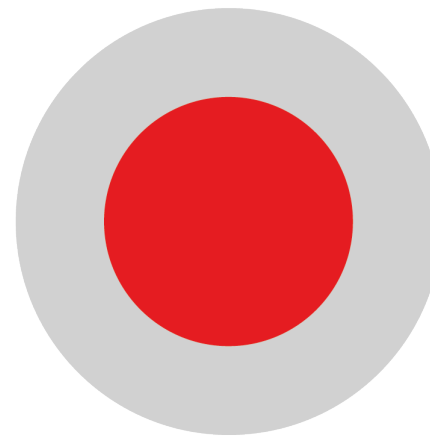
Klantvriendelijk  
Service  
Persoonlijk  
Authentiek  
Ondernemerschap

### CONTRAST



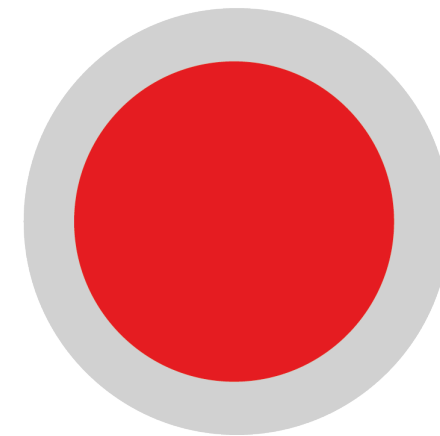
Spots  
Historie  
Underdog  
Groen en water  
Evenementen

### PUUR



Eenvoud  
Kwaliteit  
Oprecht  
Eigenzinnig  
Bescheiden

### DICHTBIJ



Verenigingsleven  
Ons kent ons  
Familiestad  
Kleinschalig  
Dorps

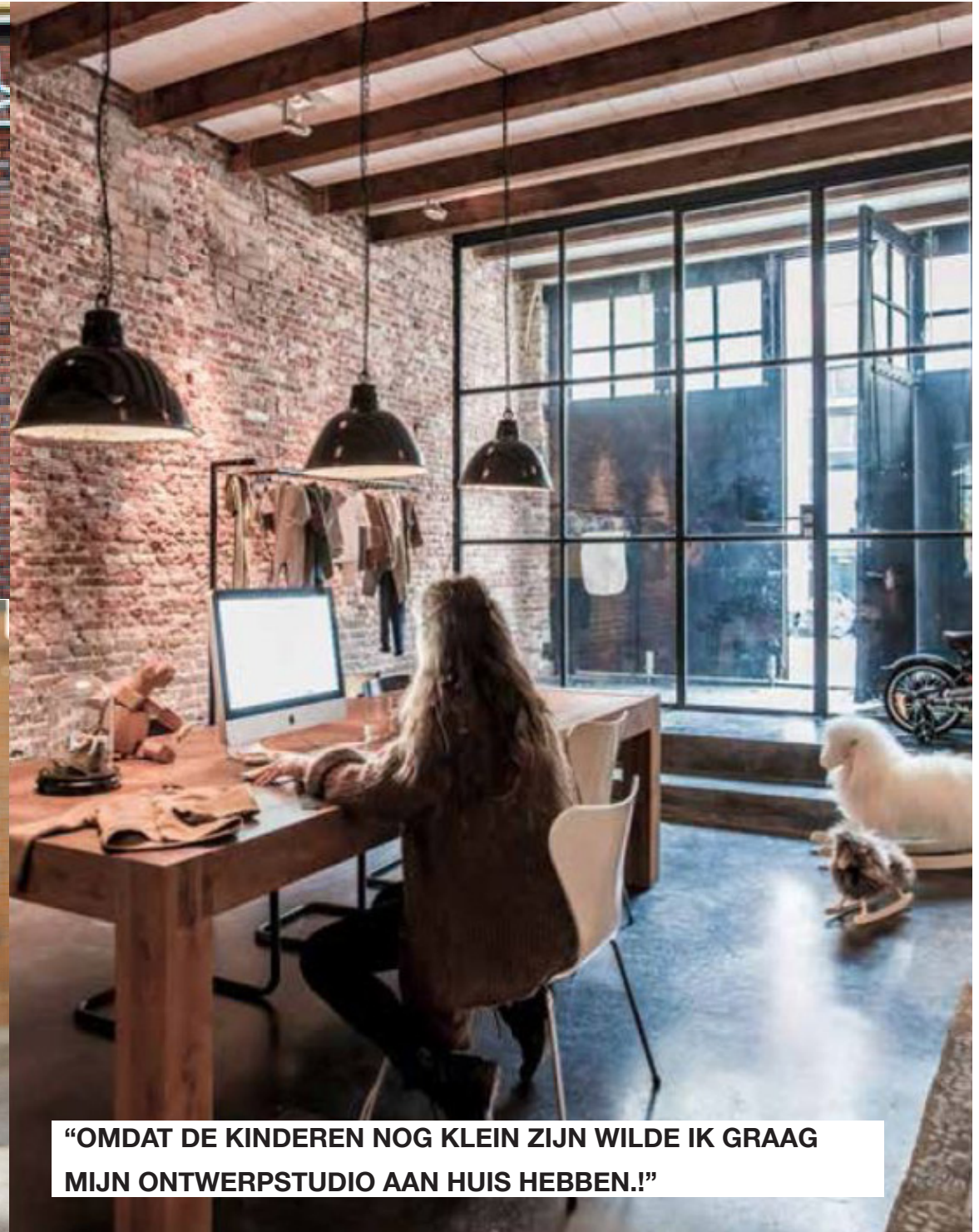
# TRANSFORMATIEMILIEUS



**“WIJ STEKEN ONZE HANDEN UIT DE MOUWEN EN VINDEN HET LEUK OM ONS HUIS HELEMAAL NAAR ONS EIGEN ZIN TE MAKEN.”**



**“NU DE KINDEREN HET HUIS UIT ZIJN, VINDEN WE HET HEERLIJK OM NET BUITEN DE DRUKTE VAN DE BINNENSTAD TE WONEN.”**



**“OMDAT DE KINDEREN NOG KLEIN ZIJN WILDE IK GRAAG MIJN ONTWERPSTUDIO AAN HUIS HEBBEN.!”**

## KEUZE 4

**KIES VOOR EEN  
VERBINDENDE  
BINNENSTAD**

## KEUZE 4: KIES VOOR DE VERBINDENDE BINNENSTAD

Het initiatief voor het opstellen van de Koers Binnenstad Almelo is genomen door de gemeente, in samenspraak met een kopgroep van partijen.<sup>1</sup> De Koers is tot stand gekomen door een brede samenwerking en steun vanuit de gehele stad. Zowel bewoners, ondernemers als vastgoedeigenaren hebben hun input op verschillende momenten met elkaar gedeeld. En hiermee de keuzes gemaakt en bekrachtigd zoals deze in dit document zijn verwoord. Maar dit is slechts het begin, vanaf nu willen we met elkaar deze energie vasthouden om Koers te houden en de gewenste veranderingen in gang te zetten. We kiezen daarom heel bewust voor een verbindende binnenstad: een nieuw collectief van publieke en private partijen die gezamenlijk deze Koers bewaakt en vooral tot actie overgaat: “GOAN”.

De Kopgroep van partijen die deze Koers hebben geïnitieerd hebben aangegeven om nu ook de uitvoering ter hand te nemen. En hierbij de samenwerking en afstemming te zoeken met alle relevante partijen. De Koers zet nadrukkelijk veranderingen in gang op ruimtelijk en programmatisch vlak, maar daar horen ook organisatorische veranderingen bij. De binnenstad van Almelo moet een eigen gezicht krijgen, letterlijk en figuurlijk. De kopgroep wil zich manifesteren als een TEAM BINNENSTAD en daarbij een aanvoerder benoemen die het voortouw neemt bij het vertalen van de Koers naar een concreet en meetbaar uitvoeringsprogramma over een periode van één of twee jaar.

---

**“DE BINNENSTAD  
VAN ALMELO HEEFT  
IEMAND NODIG DIE  
VOOR OP DE BOK  
GAAT ZITTEN”**

---

<sup>1</sup> Stichting Centrum Almelo Aktief (CAA), Stichting Almelo Promotie, Provincie Overijssel, Beter Wonen, Hof '88, HMO, Ontwikkelcombinatie Almelo 2010, Gemeente Almelo

# We Can Do It!





## KEUZE 4: KIES VOOR DE VERBINDENDE BINNENSTAD

Het uitvoeringsprogramma van de Koers Binnenstad zal ingaan op onderstaande aspecten en zal in het eerste kwartaal van 2019 voor het eerst worden geformuleerd en ieder half jaar worden herzien.

In dit uitvoeringsprogramma komen ten minste de komende elementen terug:

Het formuleren van **meetbare doelstellingen** op korte en middellange termijn, zoals:

- Reductie winkelleegstand
- Aantal/aandeel transformaties in de transformatiegebieden
- Toename bezoekersaantallen
- Verlengen verblijfsduur
- Stimulans lokale/regionale binding
- Verhogen bezoekers- en ondernemerstevredenheid

Opstellen van een **actieprogramma** met hierin onder meer aandacht voor:

- Uitwerking van de kwartieren in samenspraak met lokale eigenaren/ondernemers
- Fysieke / ruimtelijke ingrepen in het openbaar gebied, zoals verbeteren van de bereikbaarheid, vindbaarheid, toegankelijkheid van parkeren, etc.

- Marketing en promotie gericht op Almelo en NW-Twente (krachten bundelen) en daarin het vermarkten van het “nieuwe Almelo”
- Versterken van evenementen in Almelo en deze koppelen aan de Koers binnenstad

Opzetten van de organisatie **TEAM BINNENSTAD** en het vastleggen van de wijze van communicatie met de stad:

- Vastleggen van de verantwoordelijkheid en het mandaat van het TEAM BINNENSTAD
- Vasthouden en vergroten van de energie die met de Koers is opgewekt
- Stroomlijnen en zo transparant mogelijk organiseren van interactie met ondernemers, eigenaren en bewoners in de verschillende binnenstadsdistricten
- TEAM BINNENSTAD positioneren als zichtbaar aanspreekpunt met mandaat voor alles wat met de binnenstad te maken heeft
- Bundelen van publieke en private middelen die in de binnenstad worden geïnvesteerd om hiermee effect te maximaliseren: 1+1=3
- Eén op één consultatie individuele vastgoedeigenaren en ondernemers in transformatiemilieus

## **COLOFON**

### **Opdrachtgever**

Gemeente Almelo

### **Team SITE**

Oedsen Boersma

Wouter Onclin

Lisanne de Beun

### **Fotografie/beelden**

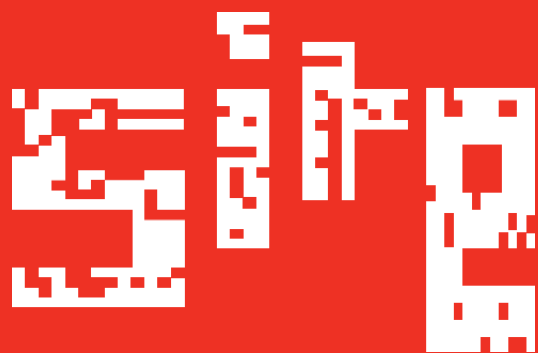
Gebruikte beelden zijn ter beschikking gesteld door onze opdrachtgevers of afkomstig uit de beeldenbank van SITE. We hebben onze uiterste best gedaan auteurs van de gebruikte beelden te achterhalen.

Een ieder die meent recht te hebben op een of meer beelden kan dit kenbaar maken aan SITE urban development BV. SITE is de auteur van de vervaardigde kaart- en montagebeelden.

### **Copyright**

SITE urban development bv

December 2018



SITE urban development  
Gedempt Hamerkanaal 91  
1021 KP Amsterdam  
[www.site-ud.nl](http://www.site-ud.nl)