

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Bijlage	Doorkiesnummer	Behandeld door	Datum
spelregelkaart		D. Aalderink	13 september 2022

Onderwerp
vaststelling spelregelkaart transformatie Grotestraat Noord (Groot Gravenkwartier)

Geachte leden van de raad,

Op 13 september 2022 hebben wij de spelregelkaart transformatie Groot Gravenkwartier vastgesteld. In deze brief leest u hier meer over.

Spelregelkaart nadere uitwerking visie “Het Groot Gravenkwartier, visie op de transformatie van de Grotestraat Noord Almelo”

Op 23 november 2021 hebben wij de visie “Het Groot Gravenkwartier, visie op de transformatie van de Grotestraat Noord Almelo” vastgesteld. Met een raadsbrief bent u hiervan op de hoogte gesteld (23 november 2021, RAAD – 8935). Deze visie is een nadere uitwerking van de door u vastgestelde “Koers binnenstad Almelo” (28 mei 2019, RAAD - 5395) waarin het gebied Grotestraat Noord aangewezen is als transformatiegebied van kernwinkelgebied naar een stedelijk leefgebied (mix van wonen, dienstverlening en kleinschalige ambachten).

Deze spelregelkaart vormt de gemeentelijke uitnodiging om marktpartijen en initiatiefnemers te vragen met innovatieve plannen te komen voor het gebied Grotestraat Noord als onderdeel van het Groot Gravenkwartier. Hierbij zal niet alleen worden gestuurd op grondopbrengsten, maar nadrukkelijk ook op vernieuwende oplossingen op het vlak van duurzaamheid, woontypologieën en mobiliteit. De spelregelkaart biedt de bouwstenen voor nadere planvorming en het opstellen van een ontwikkelstrategie voor concrete transformatieplannen. Deze plannen kunnen dan mogelijk ook worden meegenomen in de aanvraag voor de rijksregeling Impulsaanpak Winkelgebieden om onrendabele toppen bij dit soort transformatieplannen gefinancierd te krijgen door middel van een rijksbijdrage.

Voorbereidende werkzaamheden herinrichting openbaar gebied en geveltuinexperiment

In de raadsbrief van 23 november 2021 werd ook melding gemaakt van de herinrichting van het openbaar gebied in de Grotestraat Noord en het geveltuinexperiment. De interne voorbereidende werkzaamheden hiervoor zijn inmiddels gestart en er wordt toegewerkt naar een schetsontwerp voor de herinrichting. De omgeving wordt hier nadrukkelijk bij betrokken.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

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

F.W. van Ardenne

A.J. Gerritsen

Spelregelkaart Transformatie Groot Gravenkwartier

INLEIDING

In mei 2019 heeft de gemeenteraad de Koers Binnenstad vastgesteld en in navolging daarop is op 23 november 2021 de Visie Groot Gravenkwartier vastgesteld.

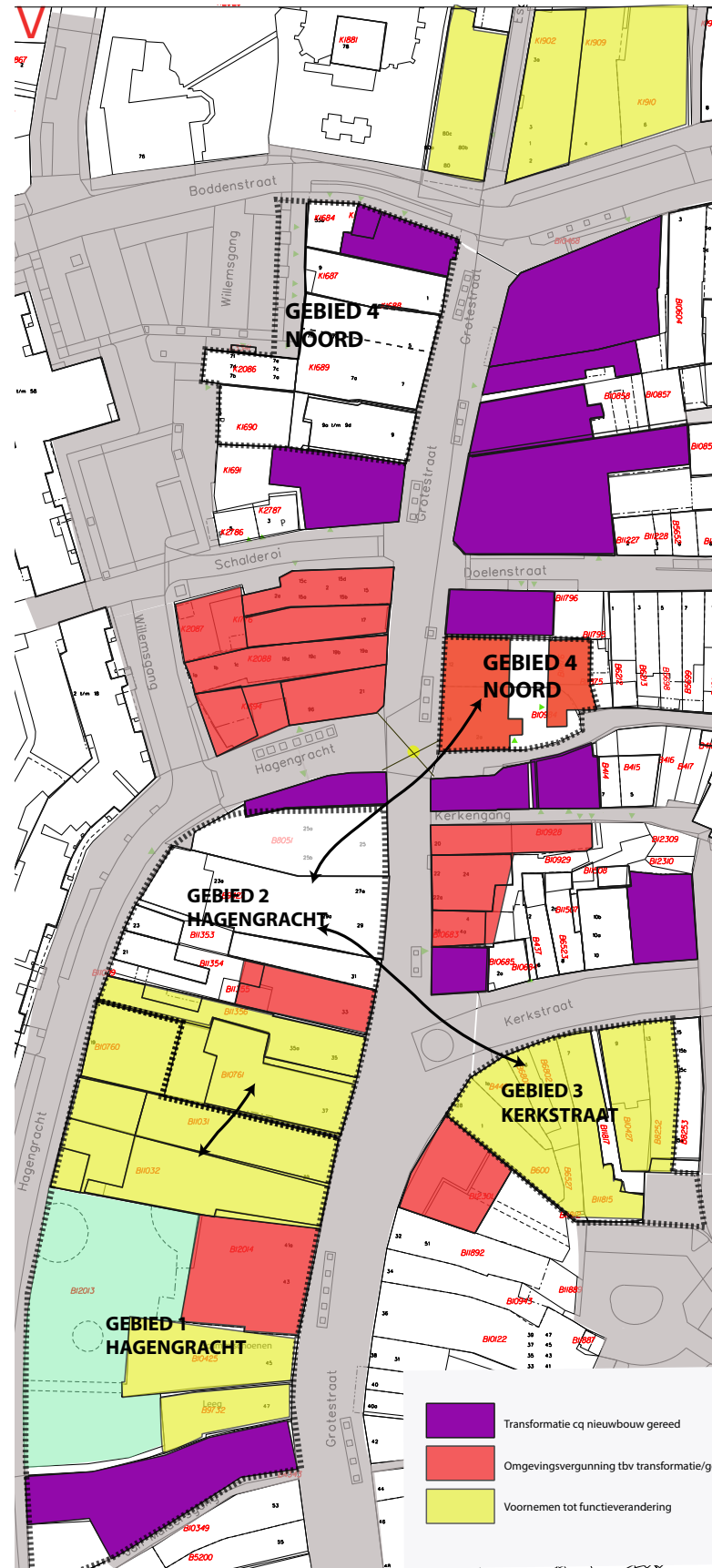
De visie geeft het ruimtelijk kader voor transformatie van de Grotestraat noord naar een aantrekkelijk stedelijk leefmilieu met een mix van functies. De voorliggende spelregelkaart vormt de gemeentelijke uitnodiging om marktpartijen en initiatiefnemers te vragen met innovatieve plannen te komen. Hierbij zal niet alleen worden gestuurd op grondopbrengsten, maar nadrukkelijk ook op vernieuwende oplossingen op het vlak van duurzaamheid, woontypologieën en mobiliteit.

CONTEXT

Het Groot Gravenkwartier is aangewezen als één van de transformatiegebieden. Dat betekent dat daar niet meer de focus ligt op detailhandel, maar ruimte wordt geboden aan een mix van functies met wonen in de hoofdrol.

De Grotestraat is de oudste straat van de stad en heeft allerlei functies en betekenissen gekend. Van wevershuisjes, naar koopmanshuizen, naar winkelpanden, naar horeca. En tussendoor ook leegstand en verval. Het tijdperk 'winkelstraat' wordt vervangen door een binnenstedelijk leefmilieu. We grijpen hierbij dus terug naar het verleden, maar hebben tegelijkertijd te maken met nieuwe behoeften en uitdagingen (zoals mobiliteit, duurzaamheid en klimaatadaptatie).

De visie wil de positieve energie en dynamiek gebruiken om meer mogelijk te maken dan we denken. In een compact gebied met veel historische panden en structuren dienen we verder te kijken dan wat we gewend zijn. We moeten durven experimenteren met aandacht voor de financiële haalbaarheid. Daarvoor stellen we een ontwikkelkader op en spelregels.



Deelgebieden ten behoeve van de transformatie van winkelpanden in Groot Gravenkwartier.

ONTWIKKELKADER EN DE SPELREGELS

Het ontwikkelkader gaat over hoe we gaan ontwikkelen. Samenwerken is ons inziens het sleutelwoord. Daarvoor bestaan verschillende samenwerkingsvormen, die we met elkaar verkennen.

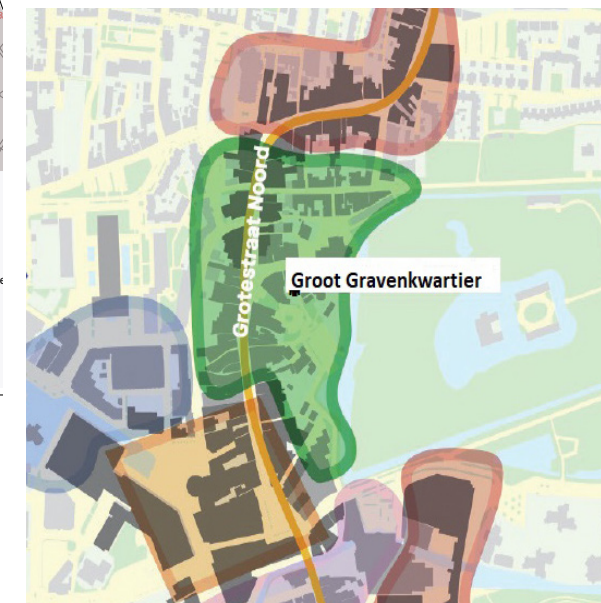
Het Groot Gravenkwartier wordt gezien als het totale plangebied. Vervolgens zijn vier deelgebieden aangewezen, zie kaart. Binnen die deelgebieden pakken gemeente en eigenaren de ontwikkeling op. Dat kan in totaal, per gebied en ook per plot. Elke transformatie van panden (bestaand of nieuwbouw) vraagt maatwerk per initiatief. De deelgebieden en de plots dienen dan ook ontwikkeld te worden in nauwe samenhang met elkaar en de directe omgeving. Samenhang en samenwerken biedt meer mogelijkheden om tot een geslaagde kwalitatieve transformatie gebiedsontwikkeling te komen. Daarvoor wordt ook de maatwerkladder als leidraad ingezet (zie blad 2).

De spelregelkaart is een nadere uitwerking van de Visie Groot Gravenkwartier. De spelregels worden ingezet om flexibiliteit en ambities voor het totaal, deelgebied en plot aan te geven. Zo krijgen alle initiatiefnemers meer duidelijkheid over gemeentelijke sturing en kansen voor de transformatie van Groot Gravenkwartier.

De spelregels zijn abstract waar het kan en concreet waar nodig. Abstract betekent waar de nadere uitwerking kan plaatsvinden binnen een bepaalde bandbreedte. Concreet betekent ondermeer uitwerking in hoogte en materialisatie.

PROCEDURE SPELREGELKAART

Deze spelregelkaart is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders, waardoor de kaders voor de toekomstige ontwikkeling helder zijn en vastliggen. De spelregelkaart is een onderlegger voor de transformatie waar gemeente en eigenaren altijd op terug kunnen vallen. Het is dan ook een openbaar document en inzichtelijk voor iedereen.



**ALLEEN
GA JE
SNELLER,
SAMEN
KOM JE
VERDER.**

De toekomst van
publiek-private
samenwerking bij
gebiedsontwikkeling

MAATWERKLADDER ALS LEIDRAAD VOOR AMBITIES

1. Transformatie

- Houd de plint flexibel door een hogere verdiepingsvloer te kiezen
- Mix aan functies (80/20 principe); het streven is 80% wonen, 20% werken, dienstverlening, kleinschalige ambachten, atelier
- Voordeuren aan de straat zorgen voor levendiger en veilige straatbeeld
- De huidige panden zijn diep en wonen is overal toegestaan. Voor een goede leefbaarheid heeft 'wonen met ogen op straat' de voorkeur
- Maak diepe panden ondieper en creëer meer groene binnenhoven voor een uniek leefkwaliteit van het Groot Gravenkwartier
- Benut de 'vijfde' gevel; zon-op-dak, groene daken en daktuinen.

2. Variatie in eigenaarschap

- Mix van huur en koop; beide voor het hogere segment
- Geen zorg en/of sociale woningbouw
- Gedeelde ruimtes/tuinen/fietsenberging/parkeren
- Lokale ondernemers in de plinten
- Mengvormen van wonen/kantoor/ateliers/werkplaats.

3. Aantrekkelijke en duurzame straat

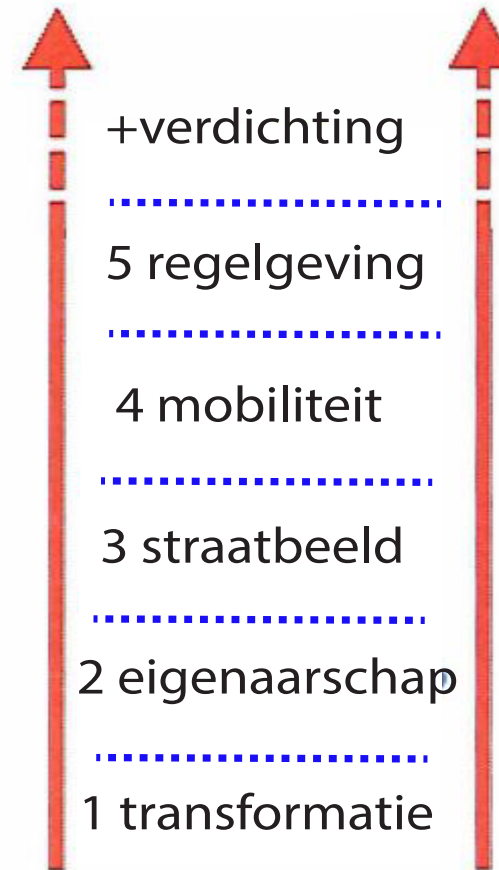
- Een gemengde straatinrichting met Almelse stoep (privacy en uitstallingen), en goede balans tussen doorgaand verkeer (bevoorraden en korte stop) en verblijf.
- Vergroenen en natuurinclusief (verticaal en stoeptuintjes)
- Zichtbaar afkoppelen van hemelwater/regentonnen
- Maak binnentuinen voor meer natuur en koelte en leefbaarheid
- Stegen toevoegen/zicht op de binnenwereld (ontmoeten)
- Duurzame materialen.

4. Slimme mobiliteit

- Leefbare straten met ruimte voor lopen/fietsen en groen.
- Auto is te gast met parkeren voor kort bezoek.
- Onderzoek de mogelijkheid gezamenlijk te parkeren, waarbij sterke voorkeur voor ondergronds parkeren om het maaiveld te vergroenen.
- Laadpunten voor fietsen en auto's
- Deelauto's



AANTREKKELIJK LEEFMILIEU



FUNCTIONELE WINKELSTRAAT



- Gezamenlijk fietsenstalling.

5. Regelgeving cq verdichting

Het omkatten van winkels naar wonen betekent niet direct de winkelbestemming eraf. Juist een plint met een flexibele opbouw (deur, hoogte, indeling) leent zich voor meer functies, zolang de 20-80 regel het toelaat. Meer bouwhoogte/optoppen cq. volume is bespreekbaar, wanneer het de leefbaarheid vergroot en stedenbouwkundig passend is.

Paraplu-bestemmingsplan Wonen

Voor woningbouw gelden de volgende uitgangspunten:

- woningen hebben minstens een oppervlakte van 75m² bvo (excl buitenruimte).
- realiseren van woningen kleiner dan 75m² is toegestaan bij *bestaande* bouw (minimaal 55 m² bij gemiddelde van 75 m² én buitenruimte).

Paraplu-bestemmingsplan Parkeren

Voor het parkeren dient de parkeerbehoefte te worden gerealiseerd op het perceel. De parkeernorm is 1 parkeerplaats per woning. Er mag worden gesaldeerd, als de winkelfunctie vervalt.

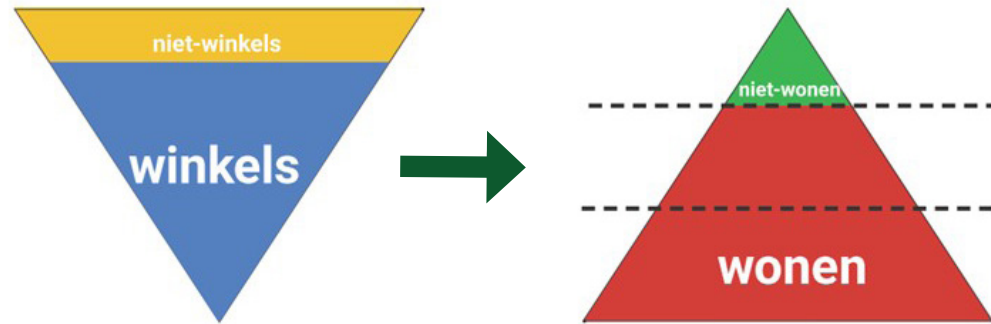
Op initiatief van de eigenaar kan de gemeente meedenken in innovatieve parkeeroplossingen.

Welstand

Groot Gravenkwartier valt onder de gebiedstypologie "historische binnenstad". Het welstandsregiem heeft hier grotendeels niveau 'bijzonder'. De bouwplannen worden voorgelegd aan de (onafhankelijke) stadsbouwmeester, als onderdeel van besluitvorming in breed ambtelijk overleg.

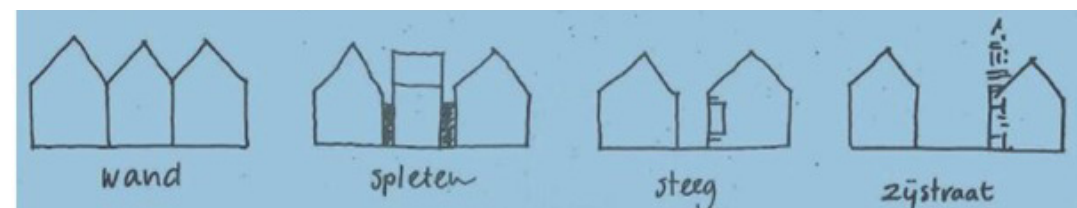


Spelregelkaart Transformatie Groot Gravenkwartier



Van winkelstraat stap-voor-stap naar een levendig stedelijk leefmilieu.

Van de 10 voordeuren op de begane grond zijn er twee van publieke functies.



RANDVOORWAARDEN STEDENBOUW

GROTESTRAAT

Voor de transformatie van bebouwing en nieuwbouw gelden enkele principes om het karakter van Groot Gravenkwartier te versterken.

1. Continue straatwand.

De ruimtevorming van de Grotestraat met zijn bochtig verloop en verschillende breedtes is te danken aan de continue straatwand van panden. Aanbouwen, winterterrassen, uitkragende balkons doen hier afbraak aan.

2. Los van elkaar.

Opvallend in de Grotestraat is dat de meeste gebouwen los van elkaar staan. Dat maakt de straat uniek. Ook bij nieuwbouw dit behouden of zelfs benutten.

3. Afwisseling in hoogte en breedte

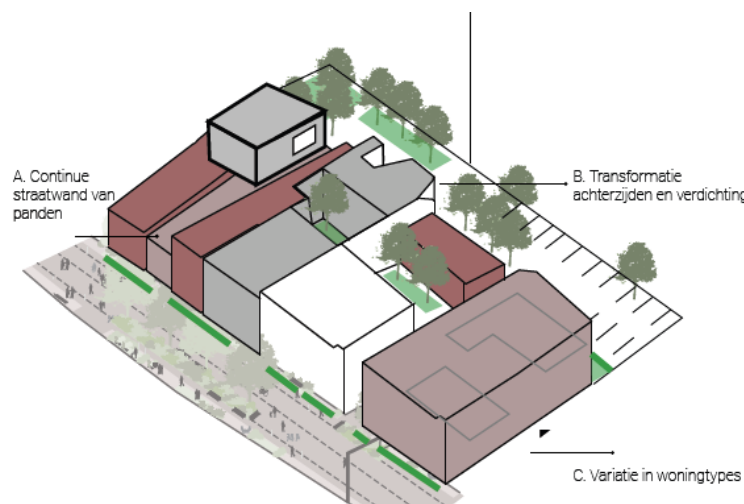
De hoogte varieert van 2 lagen tot 5 lagen. Er is een breed scala aan gebouwhoogten. Dat geeft de straat haar charme. Hoogtes reageren op de situatie (hoek/zichtlijn) en breedte van de straat. Ook de architectuur speelt daarop in.

4. Afwisseling in (historische) architectuur.

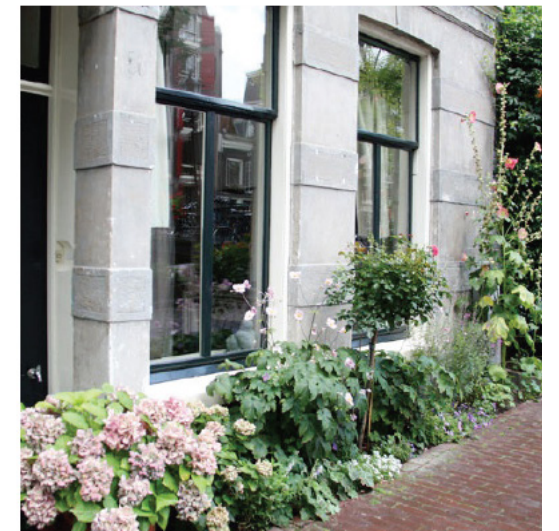
Behoud van karakteristieke gevels is gewenst. Er zijn verschillen in dakvorm, opbouw, materiaal en kleur. Dat dient ook terug te komen bij nieuwbouw.

HAGENGRACHT

De achterzijde van de Grotestraat diende voor de logistiek. Er ligt nu een kans om mooie voorkanten naar de historische rondgang, de Hagengracht, te maken. De sfeer is ontspannen met voordeuren aan de straat. Rooilijnen mogen wisselen. De bouwhoogte is overwegend 3 bouwlagen. Een variatie in woontypologieën ondersteunt het 'ontspannen' beeld.



Voorbeeld Almelse stoep met geveltuinen



SAMENHANG IN STRAATBEELD TUSSEN PAND EN STRAAT

- De openbare ruimte en panden vormen samen een aantrekkelijk straatbeeld. Er is een continue straatwand van individuele panden. De voordeuren doen ertoe.
- Panden zijn gevarieerd, leesbaar en hebben een aantrekkelijke overgang naar de openbare ruimte. De stoepzone is hierin belangrijk, de zogenaamde Almelse stoep.
- Er is een variatie aan woontypologieën, die verschillende doelgroepen aantrekt. Voorzieningen worden gedeeld, zoals een binnentuin en parkeren (deelmobiliteitsoplossingen).
- Er zijn ondersteunende functies, zoals galleries, ateliers, antiek en curiosa, ambachtelijke bedrijven, winkeltjes of een B&B.
- Introductie van een nieuwe steeg zorgt voor een betere dooradering van het gebied en meer mogelijkheden voor beleving en ontmoeten.



Zwolle



Looiershof Maastricht

STEDENBOUWKUNDIG RAAMWERK

Voor het gebied 1 en 2 wordt een stedenbouwkundige schets gemaakt om de hiervoor genoemde ambitie in beeld te brengen. In de Grotestraat bevinden zich ook karakteristieke panden, zoals de voormalige bioscoop Varossieau en het grote pand Stellema (garen en band). Behoud van deze gevels zorgt voor behoud van bijzondere architectuur en historisch besef van de Grotestraat.

Als uitgangspunten voor de stedenbouwkundige schets voor gebied 1 en 2 zijn gehanteerd:

- transformatie naar wonen met in de plint een mix van functies
- straatwand van wisselende hoogte aan de Grotestraat (max. 5 bouwlagen)
- flexibele plint door o.a. hoge plafonds
- voorkanten maken aan de Hagengracht
- inpassen van enkele karakteristieke (historische) panden
- mix van woontypologieën
- mix van huur en koop
- bouwen en wonen voor het hogere segment
- toevoegen nieuwe "gang" als dwarsverbinding
- klimaatadaptief en duurzaam: groene binnentuinen, daken zijn benut, geveltuinen
- parkeren clusteren (bij voorkeur ondergronds) en auto's delen.



Hofje Den Haag (Studio Schaeffer)



Dakterras

FINANCIELE SPELREGELS

Subsidies

Financiële ondersteuning met overheidsbijdragen (gemeente, provincie en rijk) bestaat uit de volgende subsidies:

- Gevelsubsidie (gemeente subsidie)
- Transformatiefonds (gemeente subsidie)
- Stimuleringsfonds
- Impulsaanpak Winkelgebieden

Grondbeleid

Vorm van grondbeleid is vooralsnog facilitair, indien noodzakelijk wordt actief grondbeleidsinstrumentarium ingezet.

Twee trajecten van samenwerken

Voor de subsidieaanvraag Impulsaanpak Winkelgebieden stelt het Rijk in vier tranches gelden beschikbaar voor transformatie (van winkelgebieden).

Voor het deelgebied 1 worden de plannen in een gezamenlijk traject met eigenaren en gemeente ingediend in tranche 2. Dit traject kent een deadline van 14 november tot 5 december 2022, waarin de plannen moeten worden ingediend bij het Rijk.

We kijken inmiddels ook al verder voor de andere gebieden om te participeren in tranche 3 van de subsidieaanvraag Impulsaanpak Winkelgebieden. Naast de subsidieaanvraag wordt ook aan de andere gebieden gewerkt, al dan niet participierend in het traject voor subsidieaanvraag.

We spreken dan ook over twee trajecten:

1. deelname aan Impulsaanpak Winkelgebieden
2. het overall-transformatie traject Groot Gravenkwartier.

Didam-arrest

Het 'Didam-arrest' is een arrest van 26 november 2021. In dit arrest oordeelt de Hoge Raad dat overheden bij de verkoop van een onroerende zaak, gelegenheid moeten bieden aan eventuele andere gegadigden om mee te dingen. Overheden zijn niet zonder meer vrij om de onroerende zaak te verkopen aan een partij naar keuze, maar moeten gelijke kansen bieden bij de uitgifte hiervan.

Gemeente Almelo zal bovenstaand arrest in acht dienen te nemen als mede staatsteun, de Algemene bestuurswet en de Woningwet in relatie tot het kostenverhaal.



Impressie binnentuin tussen Grotestraat en Hagengracht

PROCES

Zoals aangegeven zijn er twee trajecten: het traject voor de Impulsaanpak Winkelgebieden en het overall-transformatie traject waarin de financiële haalbaarheid op een groter schaalniveau in beeld wordt gebracht.

Traject Impulsaanvraag: Na de kennismakings - en inventarisatiegesprekken met eigenaren wordt in ateliers verder gewerkt aan de Impulsaanpak Winkelgebieden op wekelijkse basis, waarin de haalbaarheid van de vastgoedontwikkeling wordt gecombineerd met de eisen van de Impulsaanpak Winkelgebieden.

We sluiten dit traject af met de indiening van de aanvraag Impulsaanpak Winkelgebieden. Daarmee worden financiën voor dit traject duidelijk afgebakend. Tevens biedt het eerste inzicht voor het overall-traject.

Overall-traject: In dit traject wordt de financiële haalbaarheid op het grotere schaalniveau in beeld gebracht: dat kan individueel, per deelgebieden en per plot en al dan niet in samenwerkingsvormen. Met dit traject geven we de strategie vorm. Dit gebeurt in drie werksessies met de gemeente als initiatiefnemer.

De gemeente in samenwerking met de eigenaren stuurt op inhoud, innovatie en haalbaarheid; we rekenen en tekenen met de eigenaren van scenario's naar voorkeursscenario en varianten daarop. Ook voor scenario's geldt, dat de spelregelkaart de basis vormt. We eindigen de fase van haalbaarheid door een fasering aan te brengen voor geheel Groot Gravenkwartier, dat een start is voor de realisatiefase.

We houden er rekening mee, dat we tussentijds het bestuur en/of de verantwoordelijke wethouder informeren over de voortgang.