Gemeente Almelo

# Raadsbrief ter informatie

*Postadres:*
**Gemeente Almelo**
**Postbus 5100**
**7600 GC Almelo**

Aan de raad van de gemeente Almelo

| Bijlage | Doorkiesnummer | Behandeld door | Datum |
|---|---|---|---|
| | | D Aalderink | 23 november 2021 |

Onderwerp
Vaststelling transformatievisie Grotestraat-Noord

Geachte leden van de raad,

Begin dit jaar bent u geïnformeerd over het vastgestelde Programma van Eisen voor de transformatie van de Grotestraat-Noord. Dit Programma van Eisen bevatte de uitgangspunten voor de op te stellen gebiedsvisie en een visie op hoofdlijnen voor de herinrichting van het openbaar gebied. Op 9 november 2021 hebben wij de visie "Het Groot Gravenkwartier, visie op de transformatie van de Grotestraat Noord Almelo" vastgesteld, waarin beide onderwerpen zijn opgenomen. In deze brief leest u hier meer over.

**Transformatievisie nadere uitwerking "Koers binnenstad Almelo"**
De visie is een nadere uitwerking van de door u vastgestelde "Koers binnenstad Almelo" (d.d. 28 mei 2019, R 1905395) waarin het gebied Grotestraat-Noord aangewezen is als transformatiegebied. Voor de totstandkoming van de visie zijn er diverse gesprekken gevoerd met pandeigenaren, bewoners, winkeliers en andere belanghebbende in het gebied.

De visie bevat handvaten voor ons om de transformatie van de Grotestraat-Noord van kernwinkelgebied naar een stedelijk leefgebied (combinatie van wonen, dienstverlening en kleinschalige ambachten) te faciliteren en verder te stimuleren. Met de vaststelling van de visie wordt de Grotestraat-noord onderdeel gemaakt van het Gravenkwartier, een meer passende naam is dan ook Groot Gravenkwartier voor het hele gebied. Daarnaast bevat het document een visie op hoofdlijnen voor de herinrichting van het bijbehorende openbaar gebied, waaronder bijvoorbeeld de stimulering voor de aanleg van geveltuinen ('Almelose stoep').

**Provinciale subsidie**
Op basis van de Ruimte, Wonen, Retail-regeling ontvangen wij € 1 miljoen voor het transformatie-project Grotestraat-Noord. Dit stelt ons in staat om extra maatregelen te treffen om de transformatie in de komende jaren nadrukkelijker te faciliteren en te stimuleren.

**Doorgaand verkeer blijft toegestaan**
De Grotestraat-Noord maakt als transformatiegebied geen onderdeel meer uit van het kernwinkelgebied (en daardoor geen voetgangersgebied). Doorgaand verkeer blijft daarom toegestaan. Voor bewoners en bezoekers wordt het mogelijk gemaakt om kort te stoppen in de straat (stop and go). Lang parkeren (door middel van bijvoorbeeld een vergunning) is niet meer mogelijk. Dadelijk bij het ontwerp van de herinrichting wordt ook specifiek rekening gehouden met het creëren van stopplekken, één en ander met het oog op veiligheid en het voorkomen van overlast.

**Start voorbereidende werkzaamheden herinrichting openbaar gebied**
Nu de transformatievisie is vastgesteld, wordt binnenkort gestart met de voorbereidende werkzaamheden voor de herinrichting van het openbaar gebied. Dit begint met het opstellen van een schetsontwerp (SO). Hierbij wordt de omgeving ook betrokken door middel van een te organiseren schouw. Over het daarop volgende voorlopig ontwerp (VO) wordt u als raad geïnformeerd.

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

# HET GROOT GRAVENKWARTIER

## Visie op de transformatie van de Grotestraat Noord te Almelo

27 juli 2021

Vastgesteld door het college van B&W op 23 november 2021 (kenmerk 2071365_8879), met wijzigingen

KARRES BRANDS

SITE

# Voorwoord

SITE en Karres+Brands hebben in opdracht van de gemeente Almelo een visie opgesteld voor de Grotestraat Noord. Vanuit zowel de gemeente als vanuit eigenaren, initiatiefnemers en ondernemers is behoefte aan een nieuwe positionering die recht doet aan de vele plannen die er momenteel zijn. De typering als "transformatiegebied" in de Koers voor de binnenstad doet duidelijk zijn werk. Er wordt volop gebouwd en plannen ontwikkeld die inzetten op wonen.

Voorliggende visie gaat uit van een doorontwikkeling van de Koers en de typering "transformatiegebied". We zien vanuit de huidige dynamiek een goed momentum om een nieuw binnenstedelijk leefmilieu te ontwikkelen dat past bij Almelo. Dat teruggrijpt naar de rijke historie enerzijds en tegelijkertijd vernieuwend is voor vraagstukken van deze tijd.

De uitvoering van de visie gaat uit van het goede gesprek. Gemeente en private partijen gaan in onze visie een breed experiment aan. Een experiment van stad maken waarbij maatwerk vanuit een individuele opgave gepaard gaat met collectieve oplossingen en kwaliteit.



**VISIE GROOT-GRAVENKWARTIER**

# Inhoud


## 1. AANLEIDING

1.1 Ambitie
1.2 Transformatie Binnenstad Almelo
1.3 Voortbouwen op de energie
1.4 Doel visie

## 2. VISIE

2.1 Naar een gemengd stuk stad
2.2 Drie leidende principes in transformatie
2.3 Onze Buurt; Het Gravenkwartier
- A. Kernwaarden Gravenkwartier
- B. Doelgroepen
- C. Ruimte om te experimenteren

2.4 Robuuste en aantrekkelijke openbare ruimte
- A. Gebakken vloer
- B. Groen, water en duurzaamheid
- C. Leesbare geschiedenis
- D. Aantrekkelijke stoepzones

2.5 Samenhangend straatbeeld
- A. Continue straatwanden van panden
- B. Transformatie achterzijden
- C. Variatie aan woningtypes
- D. Brede parkeeroplossingen

Schetsimpressie

## 3. MAATWERK TRANSFORMATIE

3.1 Handleiding
3.2 Transformatie van programma
3.3 Gevarieerd eigenaarschap
3.4 Aantrekkelijk en duurzame straat
3.5 Slimme mobiliteitsoplossingen
3.6 Heldere sturing en regelgeving

# 1. AANLEIDING

# 1.1 Ambitie

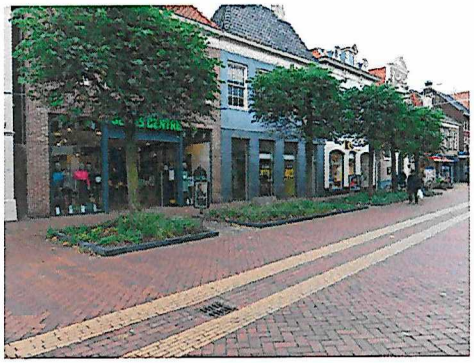
## Grotestraat Noord als transformatiegebied

De binnenstad van Almelo kent al jaren een teruglopende behoefte aan winkelruimte. Vooral in de Grotestraat Noord staan bovengemiddeld veel panden leeg. Dit brengt ook verloedering van het straatbeeld met zich mee.

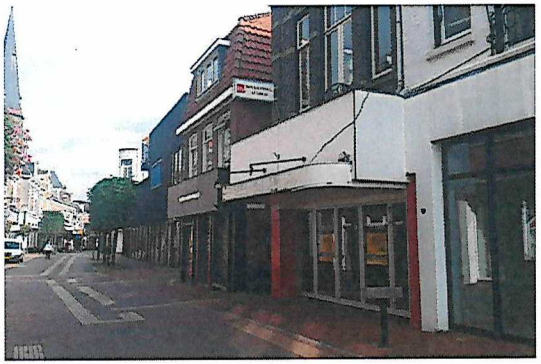
In de Koers Binnenstad Almelo wordt ingezet op verkleining van het winkelgebied. Op de Nieuwe Kaart (onderdeel van de Koers) is de binnenstad van Almelo in een aantal gebieden onderverdeeld. De Grotestraat Noord is daarbij aangewezen als één van de transformatiegebieden. Dat betekent dat daar niet meer de focus ligt op detailhandel, maar dat ruimte wordt geboden aan een mix van functies, zoals dienstverlening, ambachten en wonen. Inmiddels is de organische verkleuring al gaande, en is de samenwerking en inzet van tal van stakeholders nodig om dit gebied (weer) succesvol te maken, met een eigen identiteit.







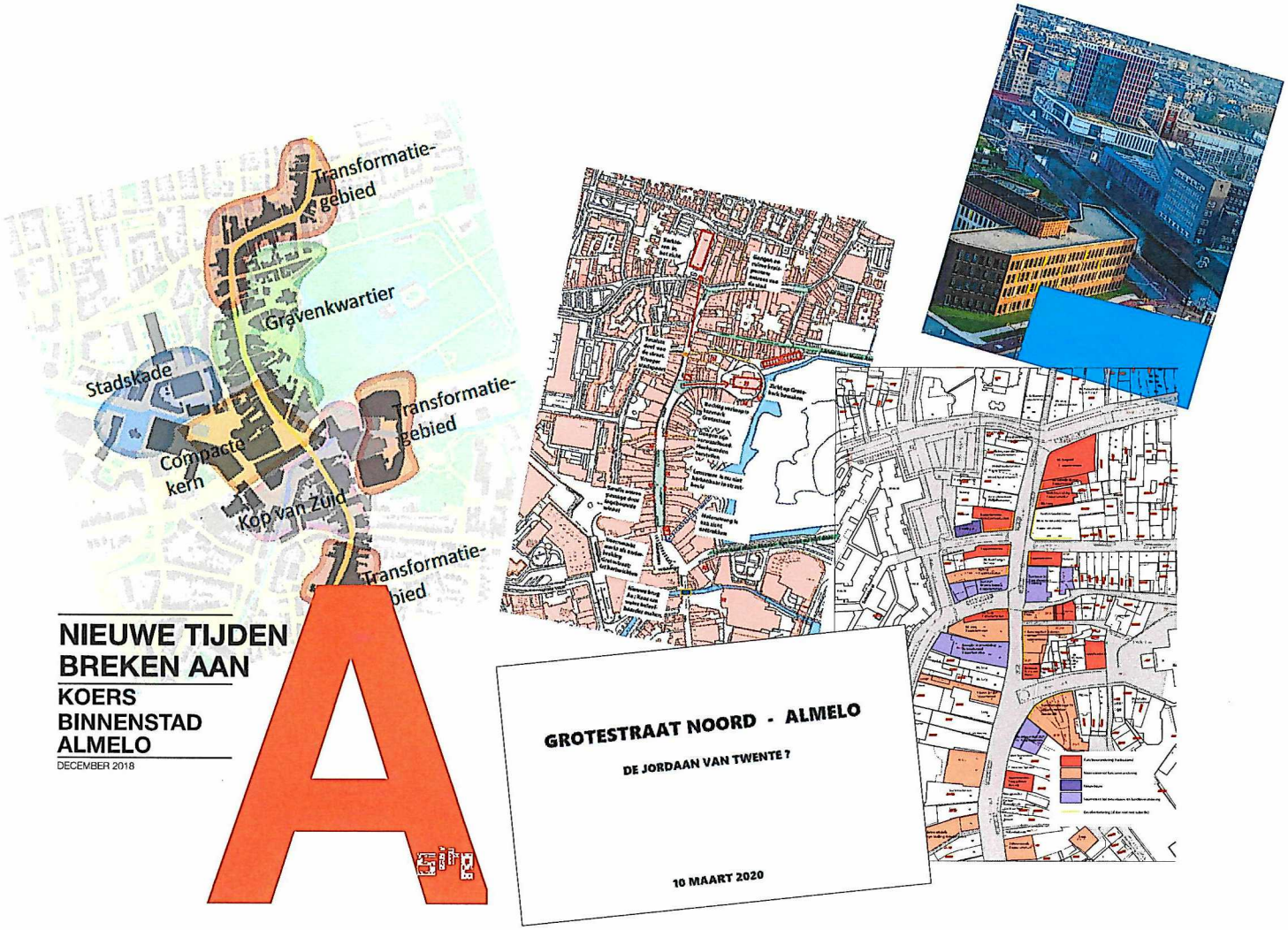




# Al veel gedaan

De gemeente Almelo heeft met de Koers voor de binnenstad tijdig ingezien dat het speelveld van binnensteden fundamenteel verandert. Deze transitie herbergt echter veel kansen die Almelo op verschillende plekken oppakt en realiseert.

Er is vanuit het doorgetrokken water in de binnenstad een nieuwe stedelijke omgeving aan het ontstaan bij de Stadskade. En er zijn talloze plannen in aanbouw/uitvoering en ontwikkeling voor transformatie van winkelpanden. Met de omgeving Grote Straat Noord als zwaartepunt.

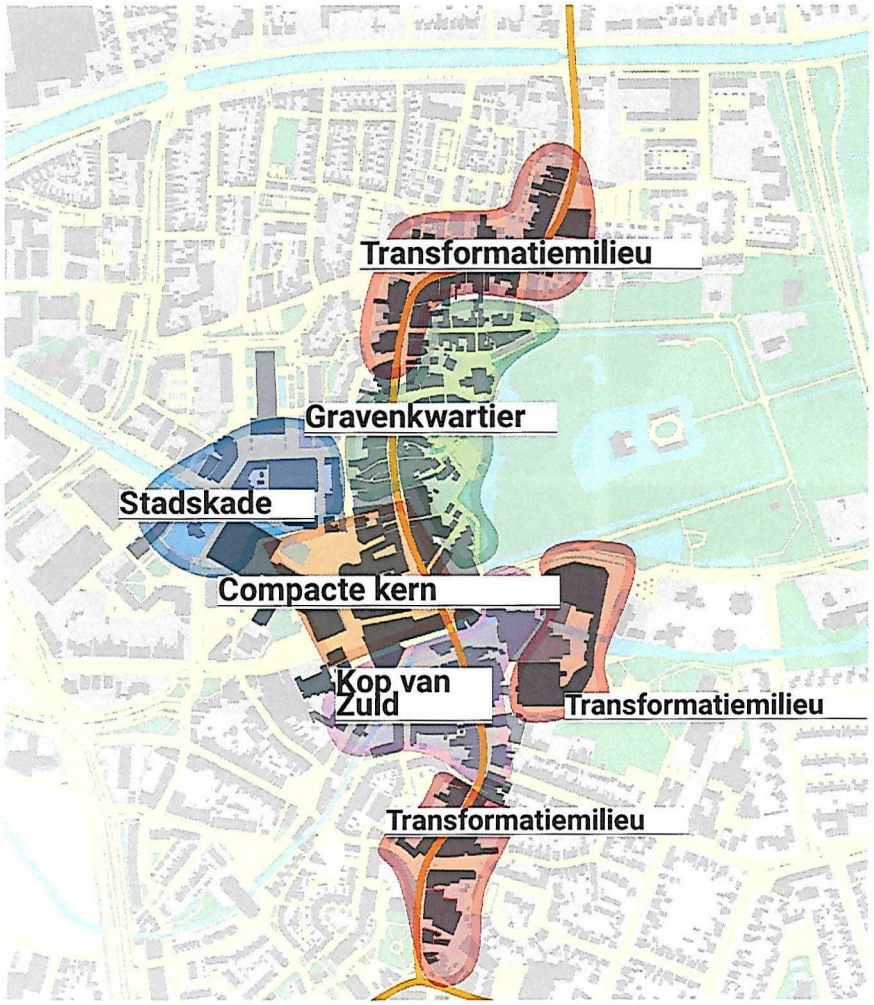


# 1.2 Transformatie Binnenstad Almelo

## Koers Binnenstad

De koers voor de Almelose binnenstad (2018) gaat uit van een compacte (winkel)kern met daarnaast drie onderscheidende milieus Stadskade, Kop van Zuid en Gravenkwartier.

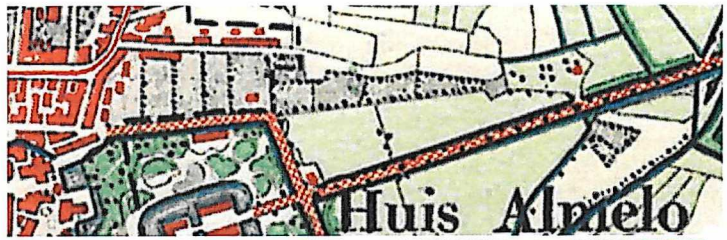
Aan zowel de noordzijde, zuidzijde van de Grotestraat Noord en achter het Theaterhotel zijn transformatiegebieden aangewezen waar de prioriteit ligt bij het transformeren van detailhandel / leegstand in vooral binnenstedelijk wonen.



# Transformatie is niet nieuw

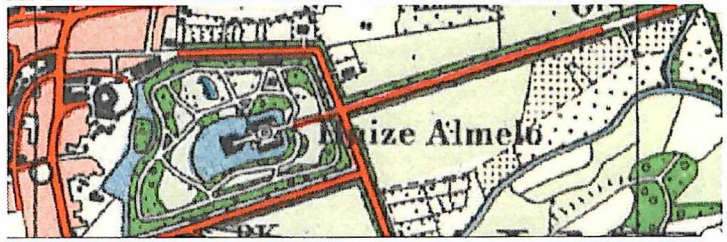
De Grotestraat is de oudste straat van Almelo. In de loop van de eeuwen is de straat voortdurend in transformatie. Van wevershuisjes, naar koopmanshuizen, naar winkels en horeca. Nu is de straat geleidelijk aan het verkleuren, vooral aan de uiteinden. Al die tijd heeft de Grotestraat haar wezenlijk karakter als historische hoofdstraat behouden.

**1900 STADSSTRAAT MET VEEL WONEN**






**1930 MEER VERKEER EN WINKELS**



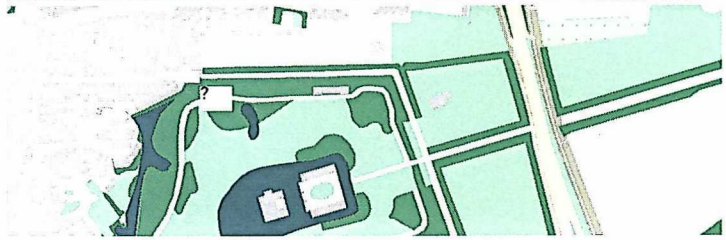


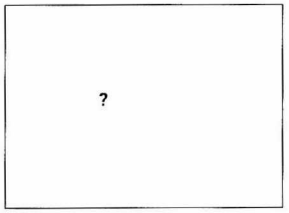
**1960 WINKELSTRAAT VOETGANGERSGEBIED**

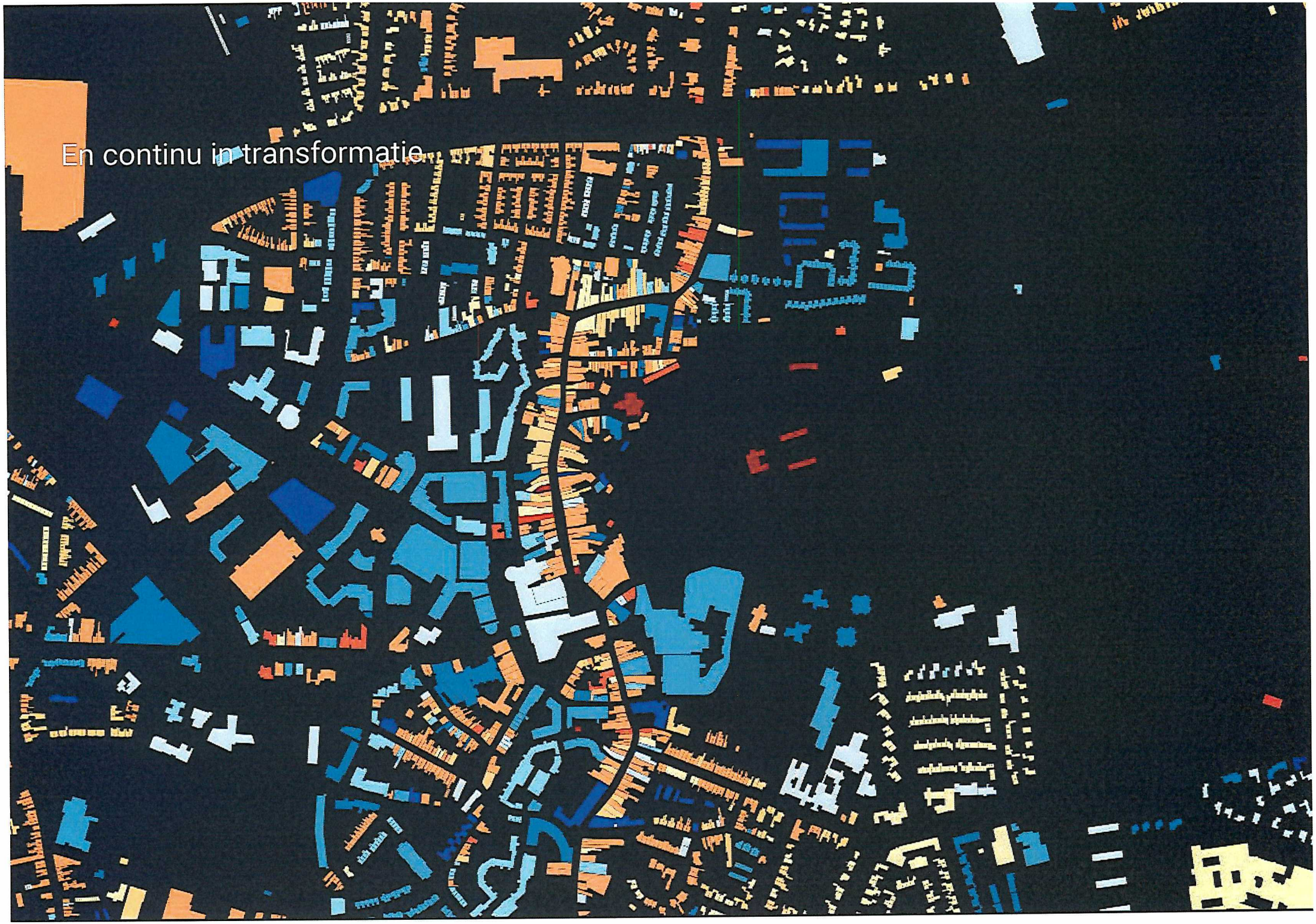


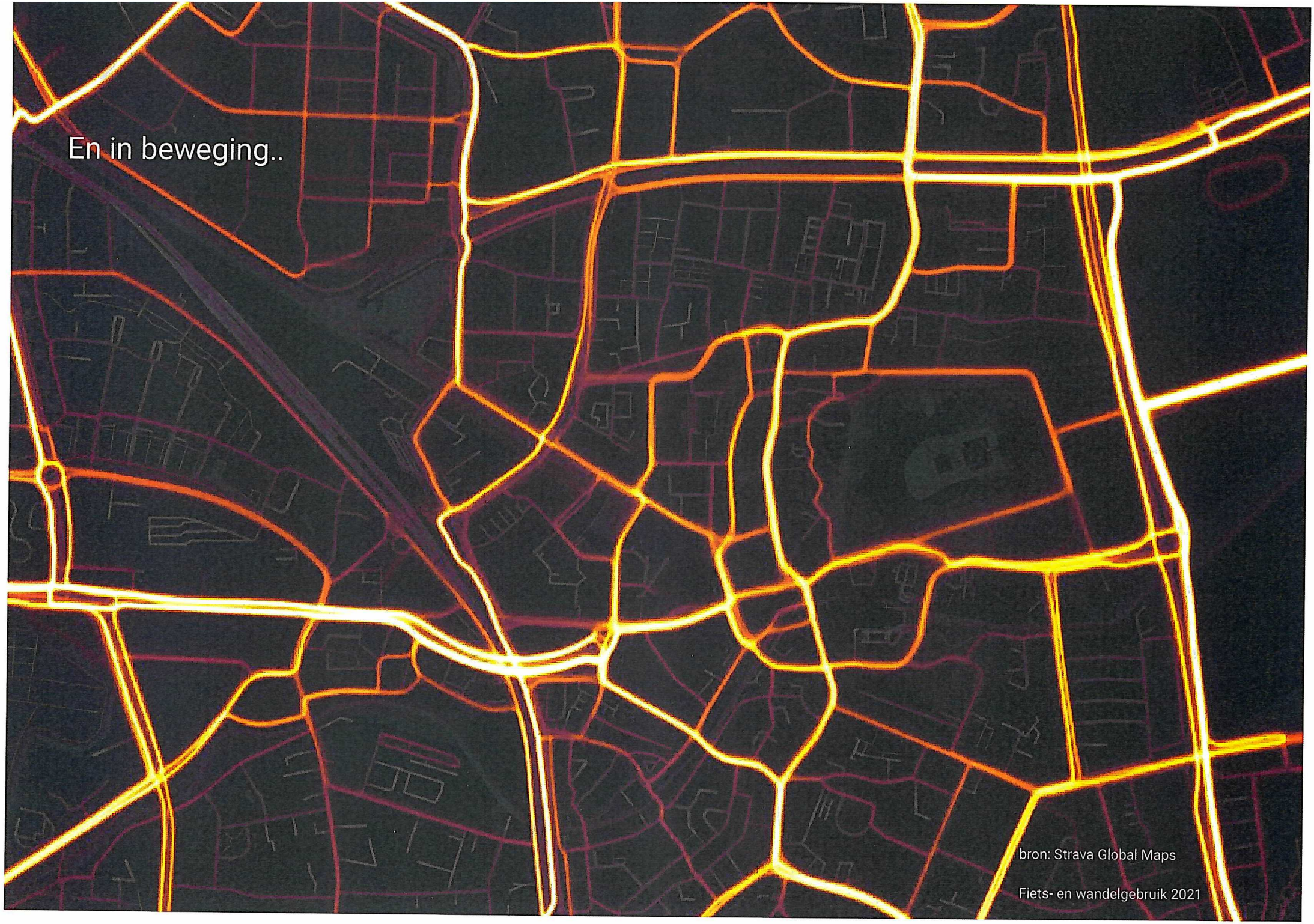


**STRAAT GERICHT OP STADSLEVEN**






En continu in transformatie


En in beweging..
bron: Strava Global Maps
Fiets- en wandelgebruik 2021

# 1.3 Doel visie

Vanuit een langer tijdsbestek bezien is het logisch dat steden en binnensteden van tijd tot tijd een gedaante-verandering ondergaan. De stratenpatronen blijven meestal hetzelfde, maar functies en inrichting veranderen.

De Grotestraat is de oudste straat van de stad en heeft allerlei functies en betekenissen gekend. Van wevers-huisjes, naar koopmanshuizen, naar winkelpanden, naar horeca. En tussendoor ook leegstand en verval.

Met de visie op Grotestraat Noord maken we een nieuw hoofdstuk in deze transitie. Het tijdperk winkelen wordt vervangen door een binnenstedelijk leefmilieu. We grijpen hierbij dus terug naar het verleden, maar we hebben tegelijkertijd te maken met nieuwe behoeften en uit-dagingen (bv mobiliteit, duurzaamheid).

De visie wil de positieve energie en dynamiek gebruiken om meer mogelijk te maken dan we denken. In een compact gebied, met vele historische panden en structuren moeten we verder kijken dan wat we gewend zijn. We moeten durven experimenteren. Vanuit een duidelijke visie, maar ook handig en slim inspelend op de vraagstukken van vandaag. Dat is het stedelijk leven waar Almelo en zeker de omgeving Grotestraat Noord behoefte aan heeft.

# 2. VISIE

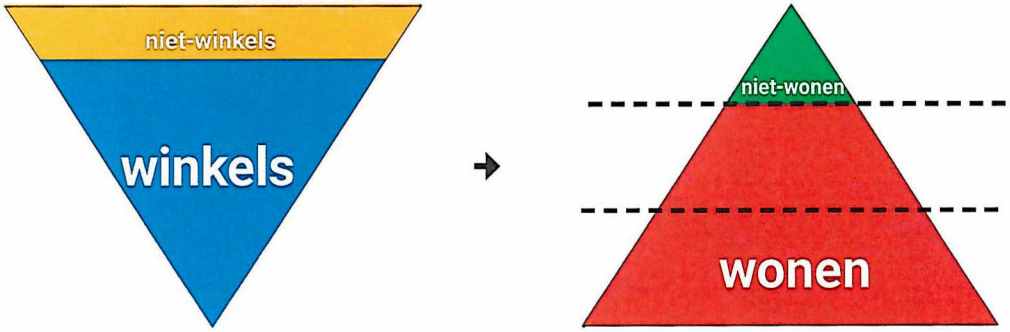
# 2.1 Naar een gemengd stuk stad

## Groot Gravenkwartier wordt een karaktervol stedelijk leefmilieu

Vanuit de Koers is Grotestraat Noord betiteld als transformatie-gebied. Dit is echter bedoeld als tijdelijke situatie. Je kan immers niet eeuwig in transformatie blijven. SITE en K+B stellen voor om vanuit de ingezette transformatie-energie een doorontwikkeling te doen op de koers die het Gravenkwartier letterlijk vergroot. Hiermee nemen we de historische kwaliteit als basis, brengen we meer samenhang en schaalgrootte in de gemeenschap-pelijke opgaven (o.a openbare ruimte, mobiliteit/parkeren) en kunnen we met straten als de Doelenstraat ook een duidelijke referentie en kwaliteitsbeeld voor de omgeving Grotestraat Noord nastreven.

Ten aanzien van de "planologie op straatniveau" (begane grond) harmo-niseren we het Gravenkwartier met het voormalige transformatiegebied Grotestraat Noord tot een samen-hangende posi-tieve gebiedsopgave. Groot Gravenkwartier wordt een karaktervol stede-lijk leefmilieu met een overwegende en dominante woonfunctie. Voorzieningen in de meest brede zin (detailhandel, horeca, diensten, werk, ambacht etc) zijn echter belangrijk als functie, als smaakmaker, als afwisseling in het straatbeeld. Voorzie-ningen houden echter rekening met hun bewoners/ buren: "Het is hier geen gewoon winkelgebied". Op gebiedsniveau Groot Gravenkwartier streven wij een 80/20 verhouding na. Van de tien voordeuren hebben er 2 op begane grond een publieke functie. Dit is nadrukkelijk geen distributieplano-logie, maar een indicatieve verhouding. Kleine clusters van voorzieningen bij een pleintje of aan de "koppen" is uiteraard mogelijk en zelfs wenselijk. Het gaat om de verhouding op het totale gebieds-niveau.

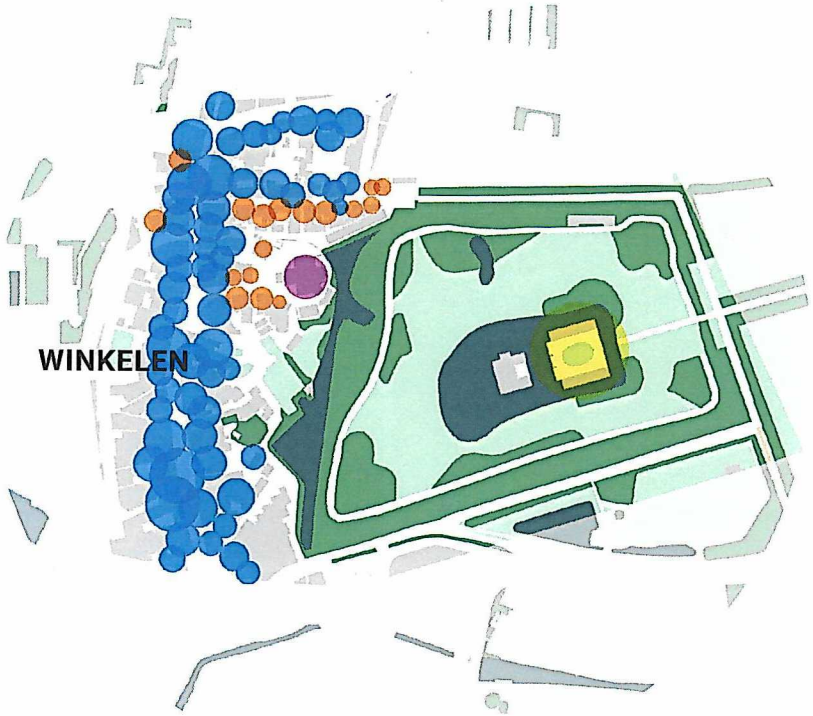
Wij stellen voor om vanuit maat-werk, vanuit het goede gesprek met eigenaren en initiatiefnemers en een periodieke schouw te sturen op de verhoudingen en aantallen. Zeker de komende periode vanuit de planvor-ming is dit belangrijk. En juist ook te doen vanuit de gemeente samen met de eigenaren en ondernemers (vertegenwoordiging).



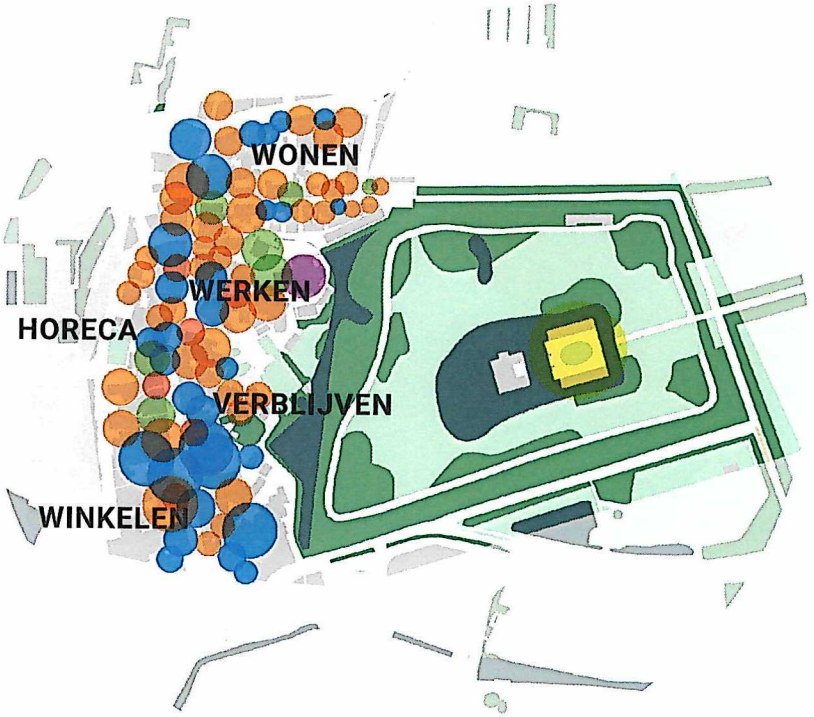

**WINKELS ALS BASIS**

**WONEN ALS BASIS VOOR EEN WAAIER AAN VERSCULLIENDE FUNCTIES**

# Transitie




>



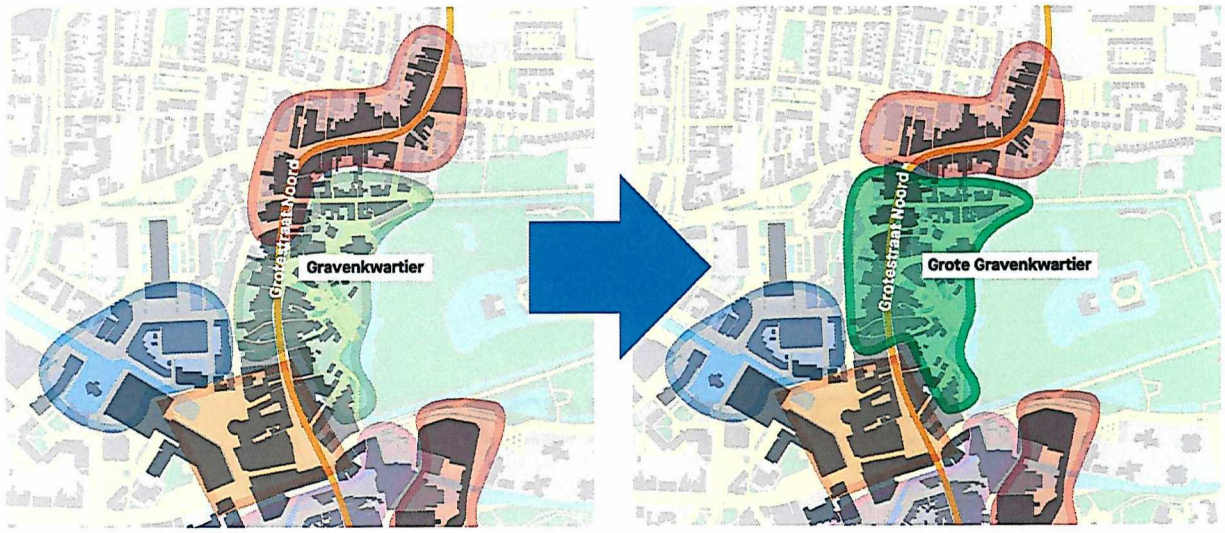

**VAN WINKELSTRAAT**

**NAAR EEN GEMENGDE BUURT**

# Aanpassing plangebied Groot Gravenkwartier

- Grotestraat Noord valt zowel in het Gravenkwartier als in het Transformatiemilieu (Oranjestraat).
- Beide gebiedsprofielen zijn van toepassing op de Grotestraat Noord.
- Voorstel om plangebied Grotestraat Noord aan te passen zodat;

  - Gravenkwartier in zijn totaliteit onderdeel is
  - Niet kruist met Oranjestraat
  - Het gebied tussen Huize Almelo en Grotestraat Noord (het Kolkje) ook meedoet als 'voorkant'.




Grenzen indicatief



15

Dit vraagt ook om een transitie in denken en doen

| WINKELSTRAAT | | STEDELIJK LEEFMILIEU |
|---|---|---|
| AANLOOPSTRAAT | → | STEDELIJK MILIEU |
| MONOFUNCTIONEEL | → | MIX |
| WINKELPLINTEN | → | STADSPANDEN |
| PLEK OM TE KOPEN | → | PLEK OM TE ZIJN |
| ÉÉN INRICHTING VOOR CONSUMENT | → | ROBUUSTE INRICHTING VOOR DIVERS GEBRUIK |
| WINKELTIJDEN | → | ALTIJD OPEN |

# WAT MAAKT EEN BINNENSTAD PRETTIG OM TE LEVEN?




*"First life, then spaces, then buildings*
*The other way around never works!"*

**Jan Gehl**

# 2.2 Drie leidende principes in transformatie



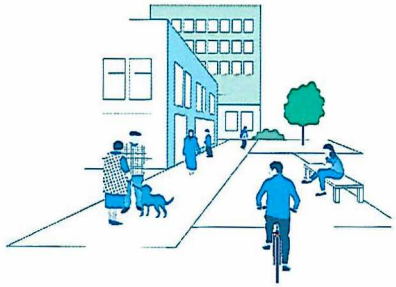
## ONZE BUURT; HET GROOT GRAVENKWARTIER

Een vitale straat is onderdeel van een vitale buurt: Groot Gravenkwartier. In de buurt is ruimte voor verschillende doelgroepen. De basis wordt gevormd door mensen die geruime tijd wonen in de binnenstad. Er zijn ogen op straat en de straat wordt de gehele dag gebruikt. De straat trekt verschillende type mensen aan van bezoekers, bewoners tot passanten.



## ROBUUSTE EN AANTREKKELIJKE OPENBARE RUIMTE

De Grotestraat heeft ruimte voor verplaatsing van A naar B (spaces of flows) en plekken voor verblijf en sociale interactie (spaces of place). De openbare ruimte heeft een robuuste inrichting wat een divers stadsleven toelaat. Er is een herkenbare ruimte voor iedere verkeersdeelnemer. Er is een subtiele zonering voor verschillend gebruik. Groen ondersteund de ruimtelijke structuur en verblijfskwaliteit met aandacht voor biodiversiteit en klimaatadaptatie. Er worden aantrekkelijke en duurzame materialen gebruikt met als basis de sfeer van Gravenkwartier/ Doelenstraat. De geschiedenis is leesbaar en zichtbaar gemaakt, zoals het terugbrengen van de stadspoorten.



## SAMENHANGEND STRAATBEELD

De openbare ruimte en panden vormen tezamen een aantrekkelijk straatbeeld. Er is een continue straatwand van individuele panden. Panden zijn gevarieerd, leesbaar en hebben een aantrekkelijke overgang naar de openbare ruimte. De stoepzone is hierin belangrijk. Er is een variatie aan woon-typologieën die verschillende doelgroepen aantrekt. Er zijn ondersteunende functies, zoals galeries, ateliers, antiek en curiosa, ambachtelijke bedrijven, winkeltjes of een B&B. Voorzieningen worden gedeeld, zoals parkeren en deel-mobiliteitsoplossingen.

# ONZE BUURT;

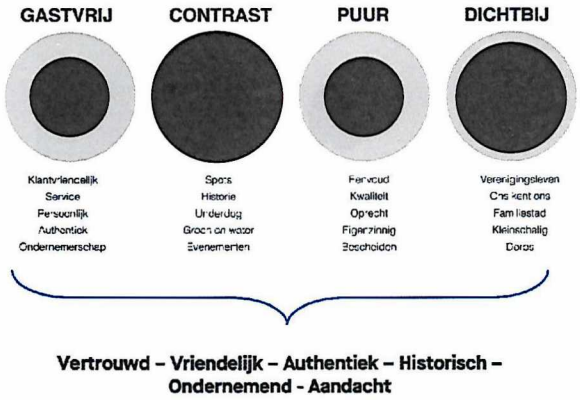
# HET GROOT GRAVENKWARTIER

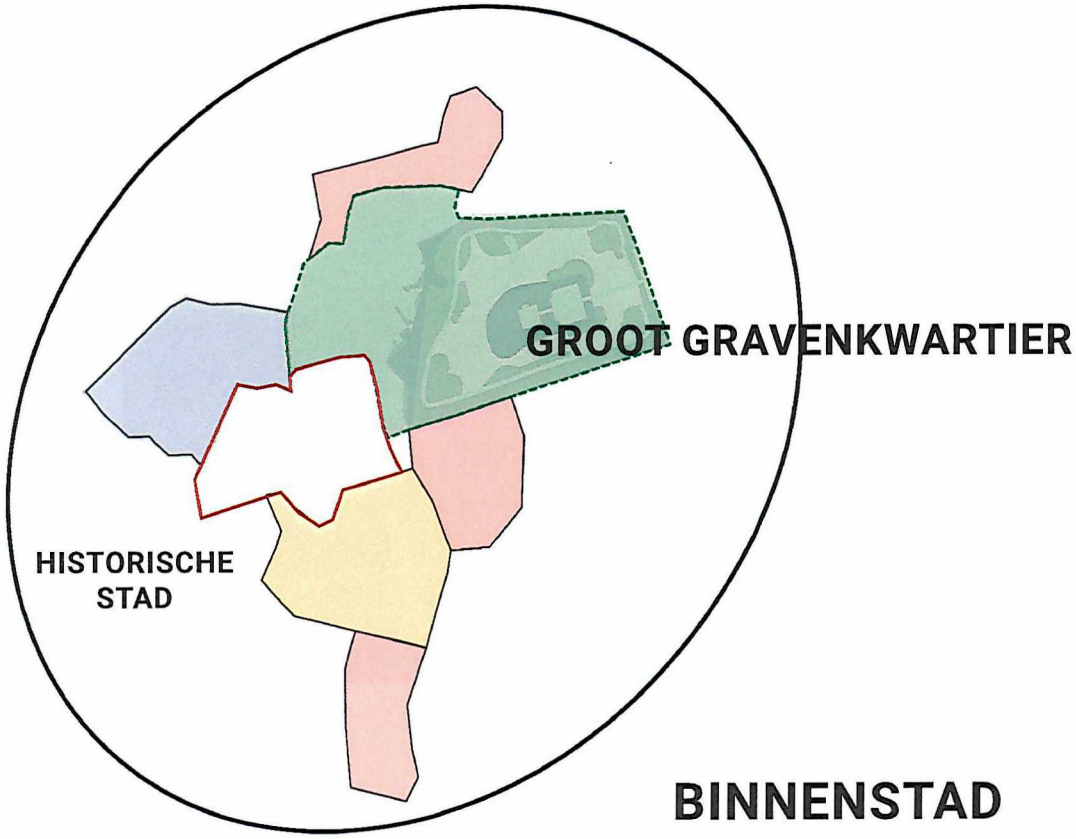
# 2.3 Onze Buurt; Het Groot Gravenkwartier

## Grotestraat Noord krijgt een duidelijk eigen gezicht: van aanloopgebied naar ondernemende stedelijke woonbuurt

In Groot Gravenkwartier komen veel van de kernwaarden van de binnenstad samen. Groot Gravenkwartier voelt als een buurt en tegelijk als een dorpscentrum. Het is een plek van zowel reuring als rust en kent een mix van gebruiksmotieven

Specifieke waarden die horen bij het Groot Gravenkwartier zijn:



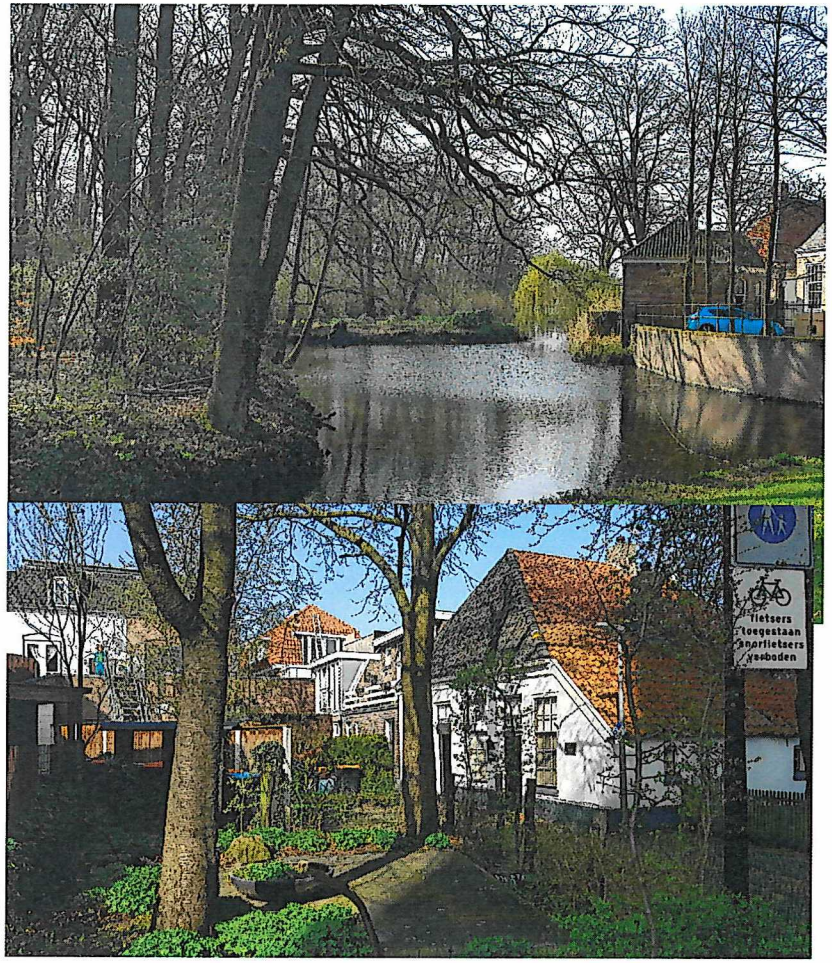




Grenzen indicatief

# Kernwaarden Groot Gravenkwartier



+



# Een gebied met diverse gebruiksmotieven

**Plek om fijn te wonen**
- In de binnenstad
- Fijn wonen voor jong en oud
- Alles in de buurt
- Prettige dynamiek

**Functioneel bezoek:**
- Klassieke en nieuwe ambachten
- Speciaalzaken
- Kleinschalige dienstverleners

**Recreatief bezoek**
- Cultureel bezoek
- Slenteren/mensen kijken
- Sportrondje
- Bezoek Huize Almelo



# Ontspannen stedelijk leven als gemeenschappelijke leefstijl



**Starter**

´´Ik heb mijn eerste serieuze baan gevonden in Almelo en wil graag op mezelf gaan wonen. In Almelo denk ik dan meteen aan wonen in de binnenstad, dichtbij horeca, voorzieningen en het station. Een compact maar modern en onderhoudsvrij appartement zou perfect zijn"



**Doorstromer**

"Wij wonen sinds kort samen en zoeken een koopappartement dat groot genoeg is voor ons beiden. We zijn graag buiten in de natuur maar houden ook van reuring. Wonen dichtbij de horeca, winkels én het buitengebied van Almelo is voor ons een hele fijne combi."



**Stadse gezinnen**

"Wij zoeken al enige tijd een woning in de stad, maar dan wel mét groen en ruimte.. Een appartement is ons te klein, een grondgebonden woning zou ideaal zijn!"



**Ondernemen**

"Ik zoek een plek om wonen en werken midden in de stad te kunnen combineren. Een woning met kantoor-/atelier ruimte zou een fantastische kans zijn voor een nieuwe stap in mijn leven."



**Senioren**

´Wij zijn al enige tijd op zoek naar een ruime maar onderhoudsarme woning met alle dagelijkse voorzieningen op loopafstand. We hechten waarde aan de contacten die we in onze oude buurt hebben opgedaan. Wonen aan een hof of iets gemeenschappelijks is voor ons erg belangrijk".




**Doe het zelver**

"Al langere tijd zouden we graag zelf ons droomhuis willen realiseren. Nu er in de binnenstad mogelijkheden zijn om zelf een winkel te transformeren naar een huis met tuin gaan onze handen weer jeuken. Ook zouden we het tof vinden om het met een paar andere stellen samen op te pakken als CPO project."



**Empty Nester**

"We hebben al lang de vierkante meters niet meer nodig, maar vonden niet zo snel een geschikte karakteristieke woning of appartement in een buurt met veel voorzieningen. De binnenstad is een comfortabele plek om oud te worden. De nabijheid van de natuur trok ons over de streep!"

# Transformatiehouding: Ruimte om te experimenteren

In onze visie kan het verbeteren van de straat alleen als je geduld hebt en kleine stappen onderneemt. Door aan de ene kant goed te luisteren (kijken) naar de gebruikers en te ervaren wat het beste voor de desbetreffende plek werkt. Er wordt stapsgewijs geëxperimenteerd wat werkt en wat niet. Het experiment met auto's, valt in wezen binnen dit gedachtegoed. Ook het aanleggen van plantenbakken, bomen, zitplekken of voortuintjes draagt hieraan bij. In het buitenland zijn er voorbeelden waarbij middels een festival een tijdelijke groene inrichting nieuwe perspectieven op de ruimte geeft.



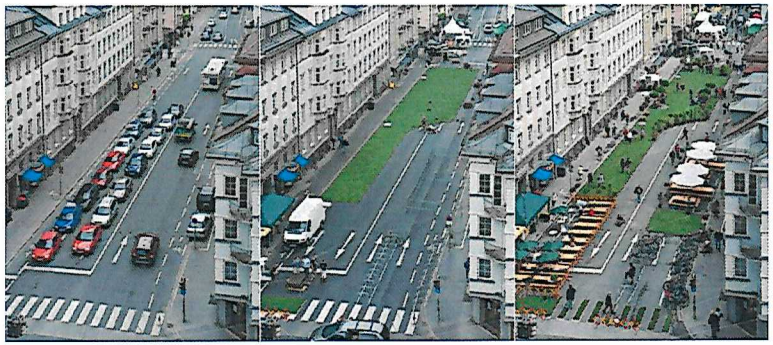

Experiment met auto's in de Grotestraat Noord



Plantvakken aanleggen



Voortuintje aanleggen




Voorbeeld uit Monchengladbach waarbij tijdelijk de autostraat is getransformeerd naar buurtpark.



Stichting Bomenstad

# ROBUUSTE EN AANTREKKELIJKE OPENBARE RUIMTE

# 2.4 Robuuste en aantrekkelijke openbare ruimte

## Huidige inrichting hinkt op meerdere gedachten

Wandelend door de straat valt op dat de inrichting hinkt op verschillende gedachten.

De inrichting van de openbare ruimte van de Grotestraat dateert uit de jaren '80. De tijd waarin er in Nederland veel winkelpromenades werden gemaakt. Sinds de jaren '80 is de winkelstraat van gevel tot gevel bestraat met gladde oranje klinkers en gele belijning, de zogenaamde ABC-klinkers. Doel was om de straat eenduidig in te richten van Oranjestraat tot aan de Hofkamp-straat, herkenbaar als voetgangers-gebied/winkelstraat. De bomen dienen ter aankleding en onder-steunen de ruimtelijke structuur niet.

De auto's in de hoofdstraat detoneren zowel op het niveau van het totaal, als voor individuele panden en (toekomstige) bewoners. Door de aanwezige auto's worden de mogelijkheden om op begane grond niveau te wonen en terras/voortuintje te maken danig beperkt.



# Mensen en plekken eerst

Tegelijkertijd toont het experiment met auto's wel de simpele waarneming aan dat het bieden van ruimte voor autoparkeren leidt tot autoparkeren. In de transformatie naar een levendige buurt draaien we dit om. We kijken naar de plek vanuit de ogen van de gebruiker. Waar is het prettig zitten, wat zijn prettige identiteitsvolle plekken om te verblijven en wat draagt daaraan bij. Het zien van andere mensen, dynamiek, groen, water en aantrekkelijke functies bindt mensen. Dus de transformatie zet mensen en plekken op één.



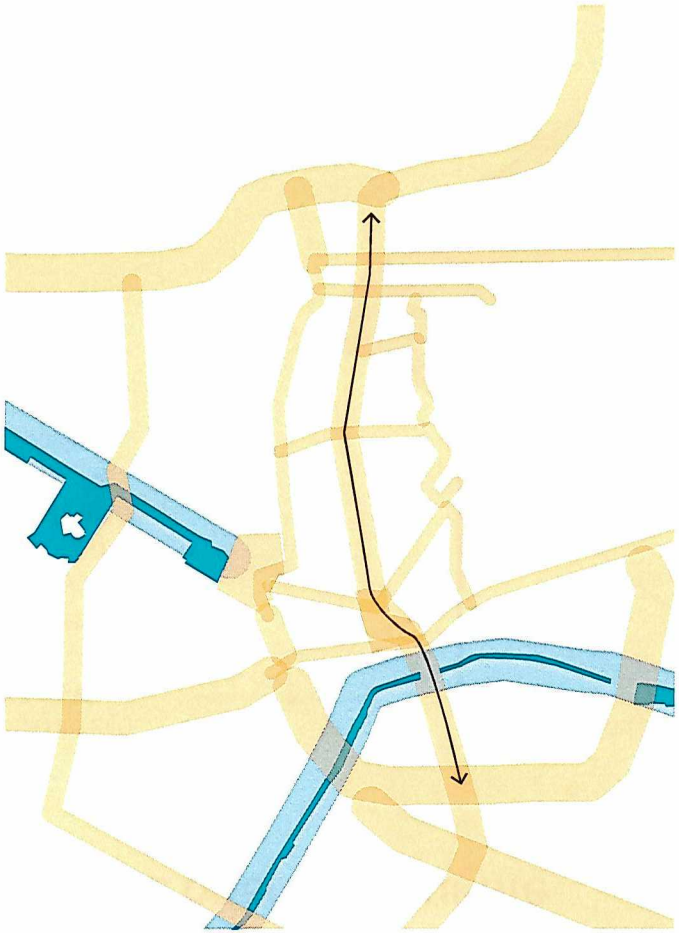
***"If you plan cities for cars and traffic, you get cars and traffic, if you plan for people and places you get people and places,"***

**William H. Whyte**
**Social life of Small urban places, 1980**

# Naar een subtiele balans tussen doorgaand en verblijf

Een vitale stadsstraat is een stedelijke ruimte die functioneel goed werkt voor verplaatsen in de stad, die aangenaam is om te verblijven, waar activiteiten plaats vinden en waar stedelijkingen zich mee kunnen identificeren. Er is een subtiele balans tussen doorgaand verkeer en verblijf. De Grotestraat Noord is onderdeel van een netwerk van straten, die plekken in de stad verbindt.

Waar de huidige inrichting met de winkelrinrichting ingericht is voor verblijf, is er in de toekomstige inrichting een goede balans.



**Doorgaand langzaam verkeer (voetganger en fietser)**

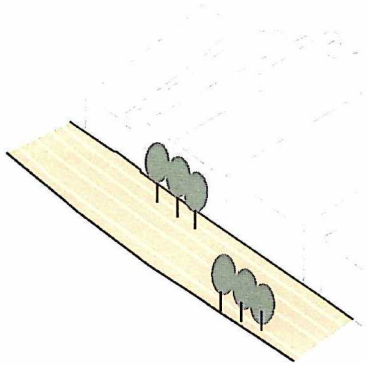
+



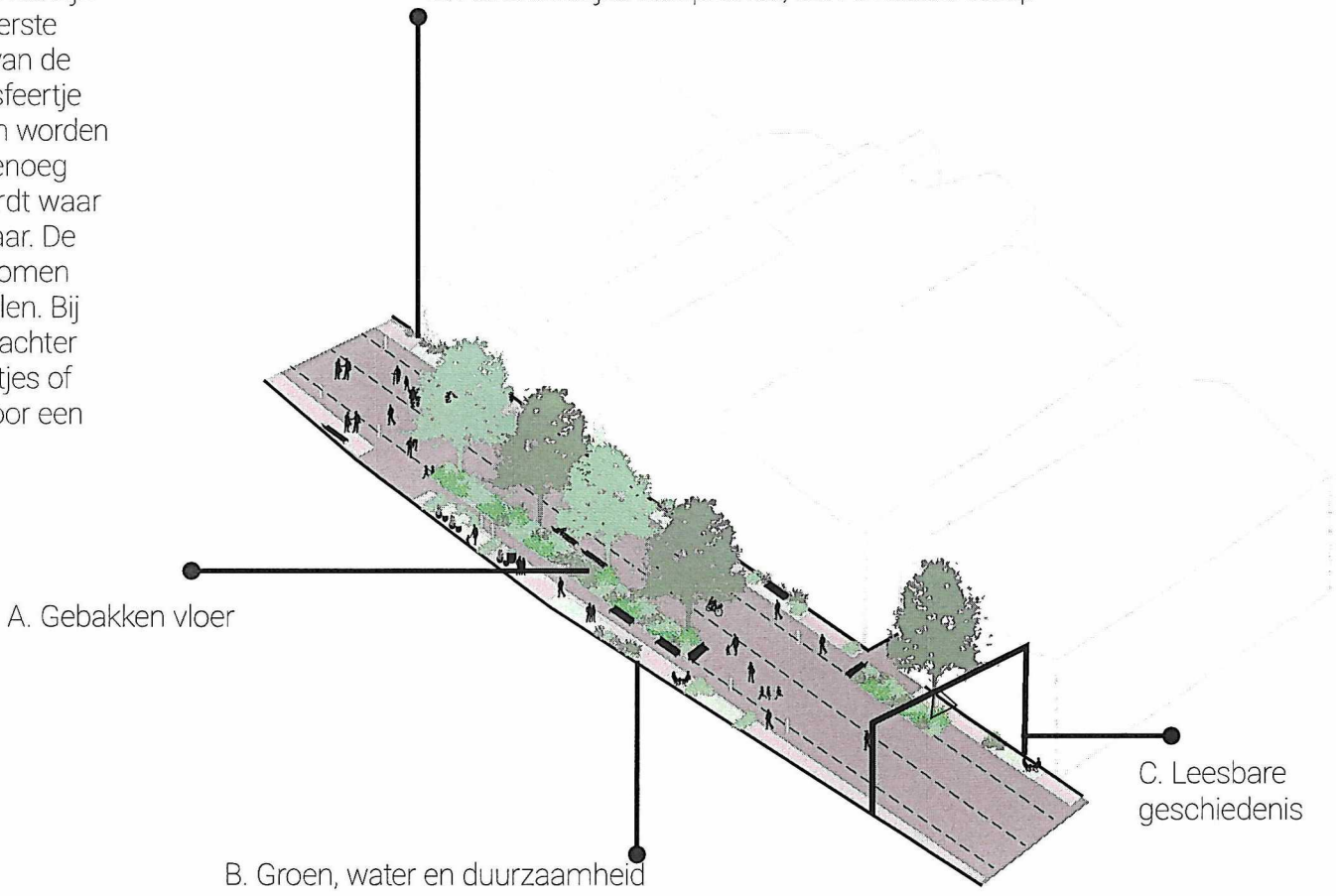
**Verblijfsplekken**

# Elementen voor transformatie openbare ruimte

Voor de transformatie van de openbare ruimte zijn een viertal ingredienten te herkennen. De eerste biedt een rustige vloer welke onderdeel is van de stad. Deze gebakken vloer trekt direct het sfeertje van het Gravenkwartier de straat in. Pleinen worden aantrekkelijk gemaakt en in de straat is genoeg ruimte om te zitten. Het huidige groen wordt waar mogelijk versterkt en afwatering is zichtbaar. De geschiedenis kan op subtiele wijze terugkomen door bijvoorbeeld de oude poort te herstellen. Bij woningen in de plint worden overgangen zachter door stoepzones in te richten met voortuintjes of 'Delftste stoepen'. De Doelenstraat is hiervoor een prachtige referentie.

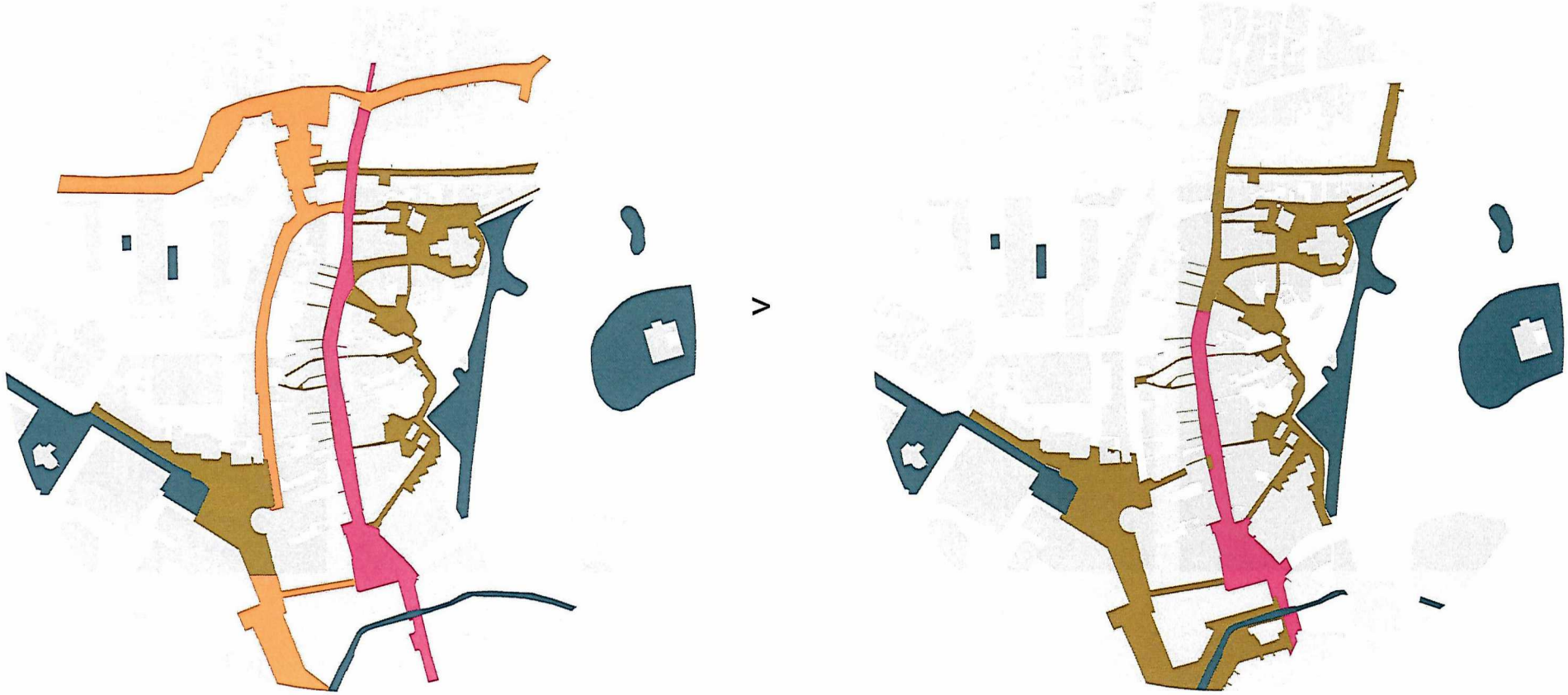


Huidige situatie




Grotestraat Noord

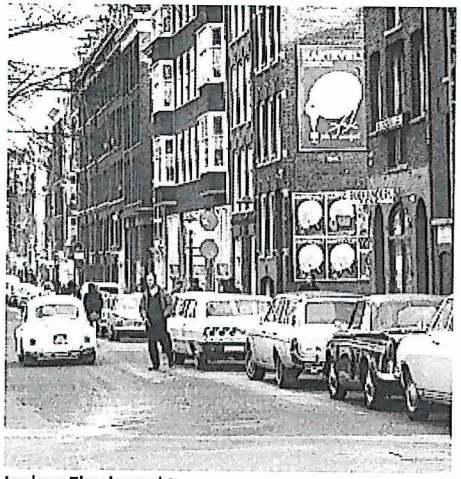
# A. Gebakken vloer



VAN ABC-KLINKER

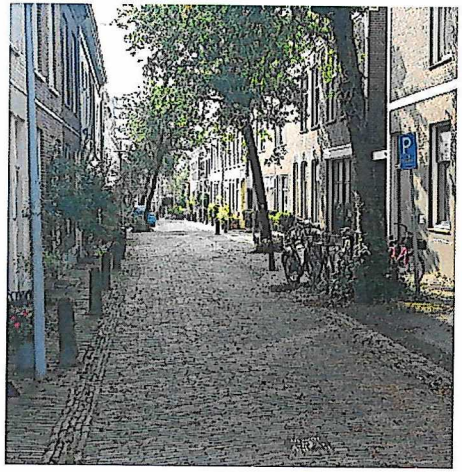
NAAR EEN RUSTIG GEBAKKEN VLOER

# A. Gebakken vloer
## **Voorbeelden**

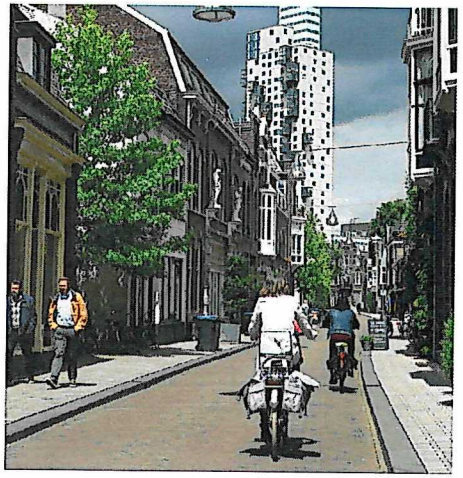


**Jordaan Elandsgracht**

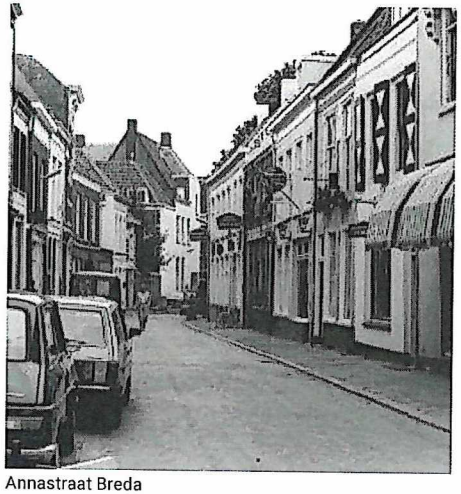




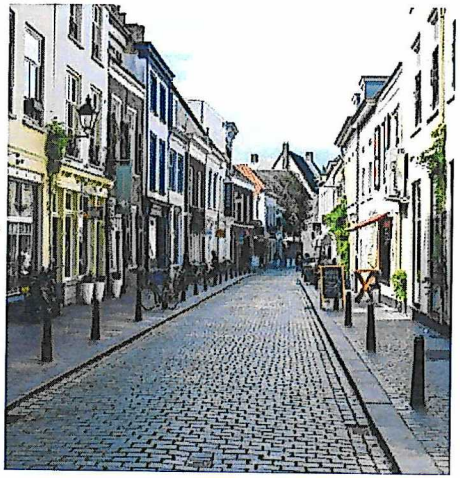
Arnhem, Klarendal



Tilburg



Annastraat Breda





Haarlem



Middelburg

A. Gebakken vloer

**Doelenstraat als voorbeeld**






A. Gebakken vloer

**Langer verblijf uitlokken**




VERBLIJFSPLEKKEN

+



PLEKKEN OM TE ZITTEN

# B. Groen, water en duurzaam



**BESTAANDE GROENSTRUCTUUR**



**AANTREKKELIJK GROEN EN ZICHTBAAR WATER**

# B. Groen, water en duurzaam

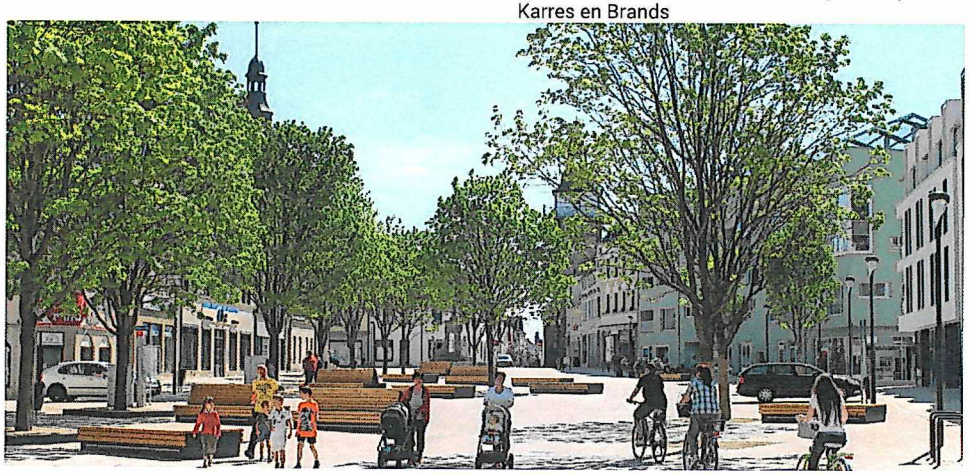
Het huidige bomenbestand wordt waar mogelijk uitgebreid. Bomen planten in de binnenstad is een complexe uitdaging. Er moet voldoende (ondergrondse) ruimte beschikbaar zijn Binnen de openbare ruimte moet voldoende ruimte beschikbaar worden gemaakt voor inrichting van groenelementen die duurzaam stand gehouden kunnen worden. De bomenstructuur moet het historische bochtige verloop van de straat versterken.

Op de pleinen, zoals het Kerkplein, kunnen nieuwe boomgroepen of individuele bomen worden geïntroduceerd.Waar mogelijk kunnen grote beplantingsvakken, zorgen voor verdere vergroening en afwatering.





Tijdelijk park Hilversum De Kwekerij. In het park worden bomen gekweekt voor het nieuwe stationsgebied. Karres en Brands

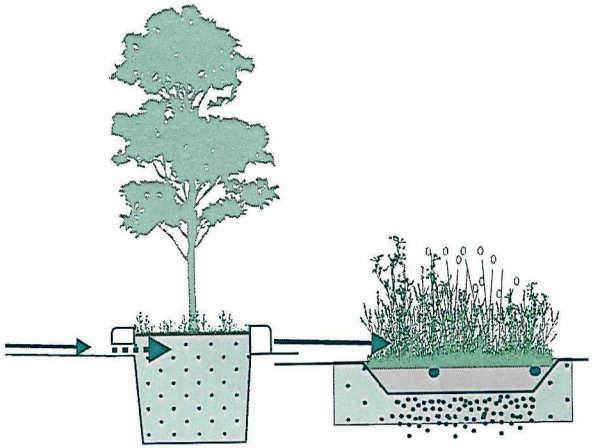




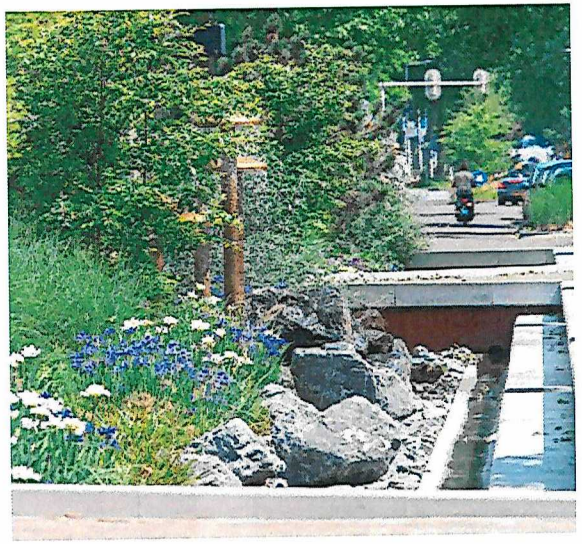
# Water beleefbaar in de straat

Water en groen levert een duidelijke bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving en bepalen mede de culturele identiteit van de stad. Hemelwater kan worden afgevoerd of bijvoorbeeld in een zichtbaar teruggebrachte historische water-rondgang in een eigentijdse vorm.

Waterelementen op de pleinen geven aanleiding voor verkoeling, verblijf en spel.



Principeoplossingen afwatering





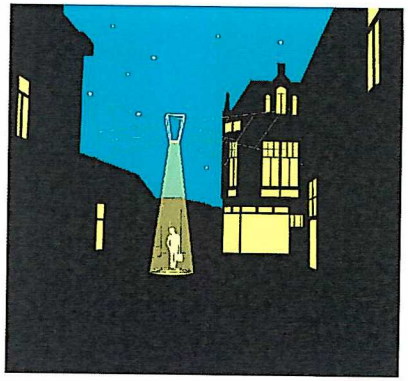
Waterelementen op de pleinen



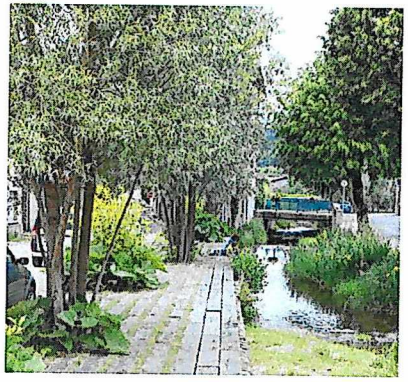
Eigentijdse versie van historische rondgang

# C. Leesbare geschiedenis



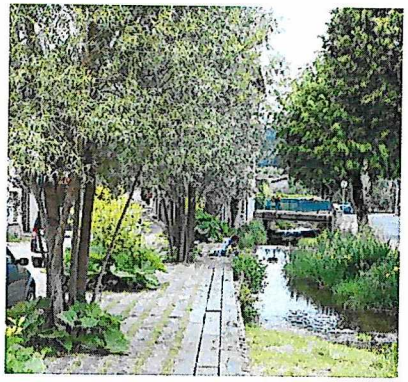
POORT



BOMENLAAN



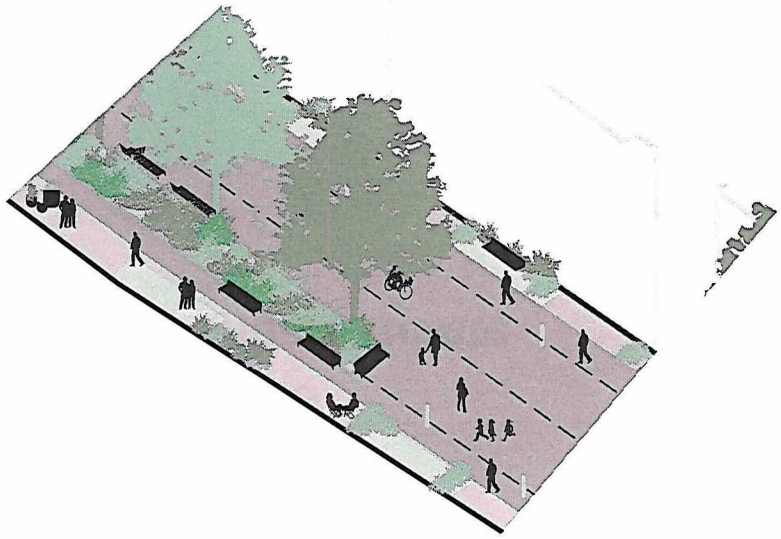
PLEK



BOMEN/WATERLAAN

# D. De ‘Almelose’ stoep

Om wonen op de begane grond aantrekkelijk te maken, is er ruimte om voortuintjes te creëren door een privacy zonering aan te brengen. Een Almelose variant op de ‘Delftse stoep’. Met een programmering van bij voorkeur koopwoningen in de plint ontstaat er vaak extra sociale aandacht voor deze precaire zone.





Bij wonen aan een gemengde straat is een stoepzone belangrijk voor privacy.

Schetsimpressie

**Huidige openbare ruimte**



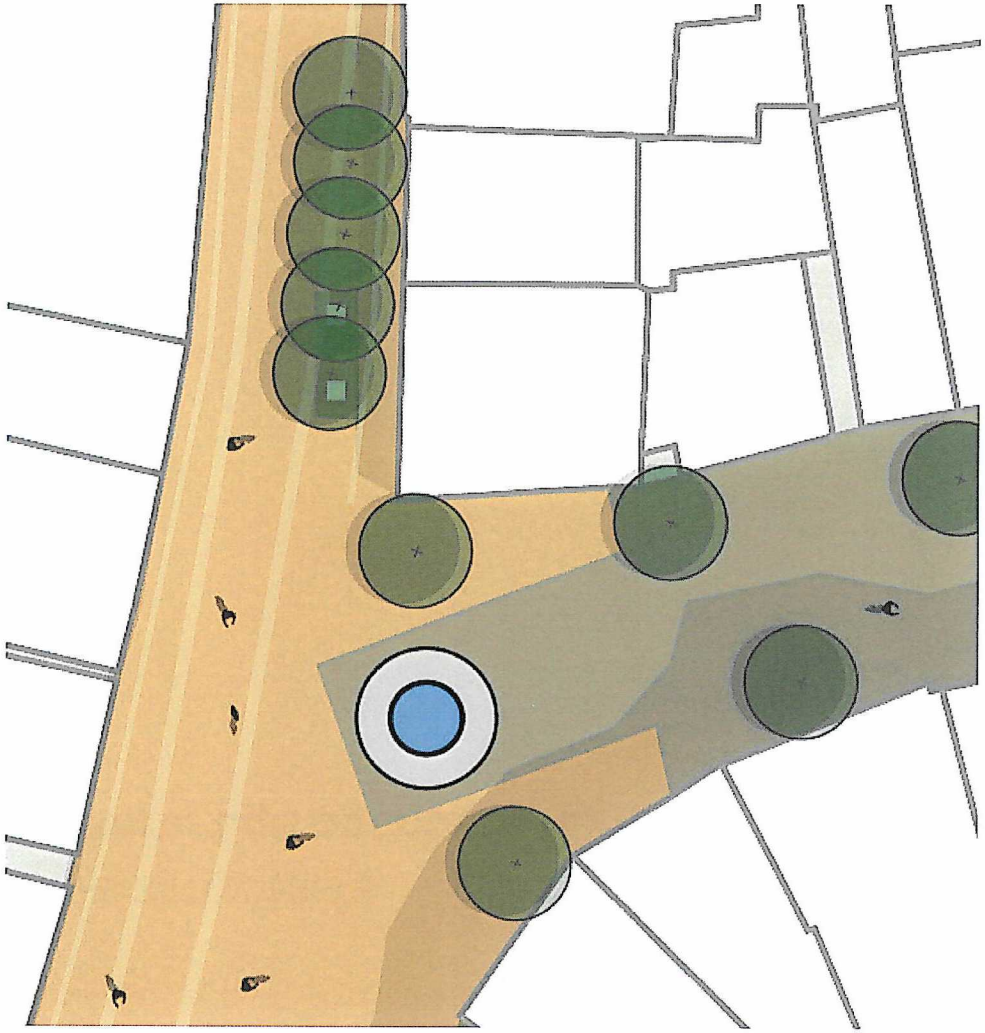
Schetsimpressie

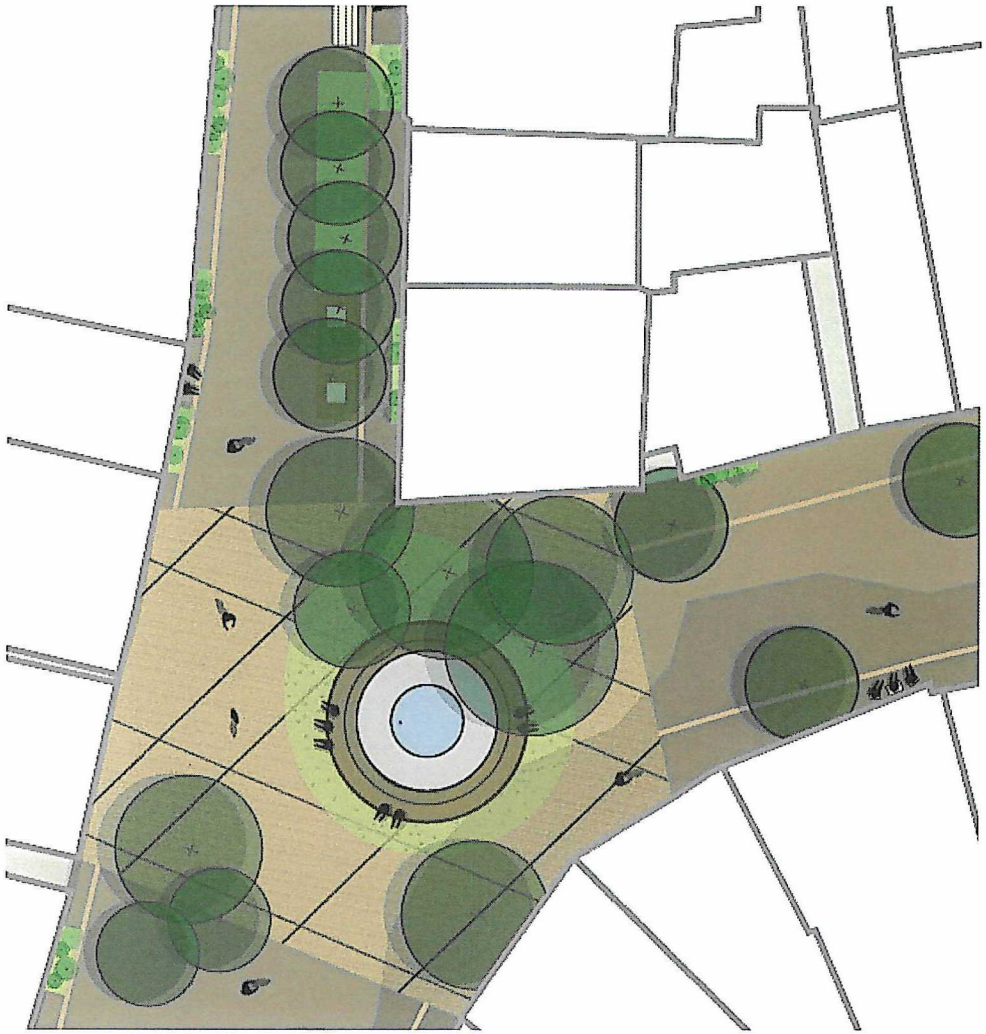
**Toekomstige openbare ruimte**



Schetsimpressie

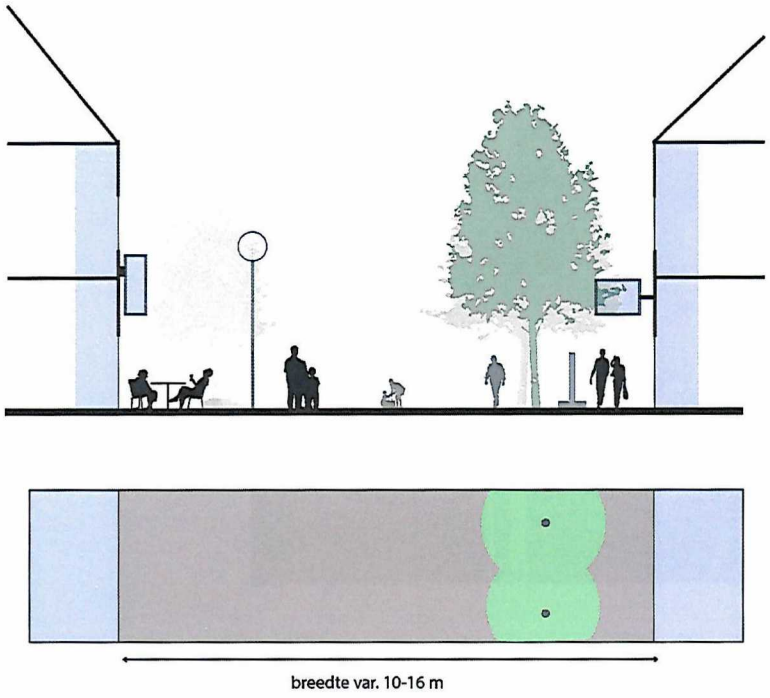
**Transformatie openbare ruimte**

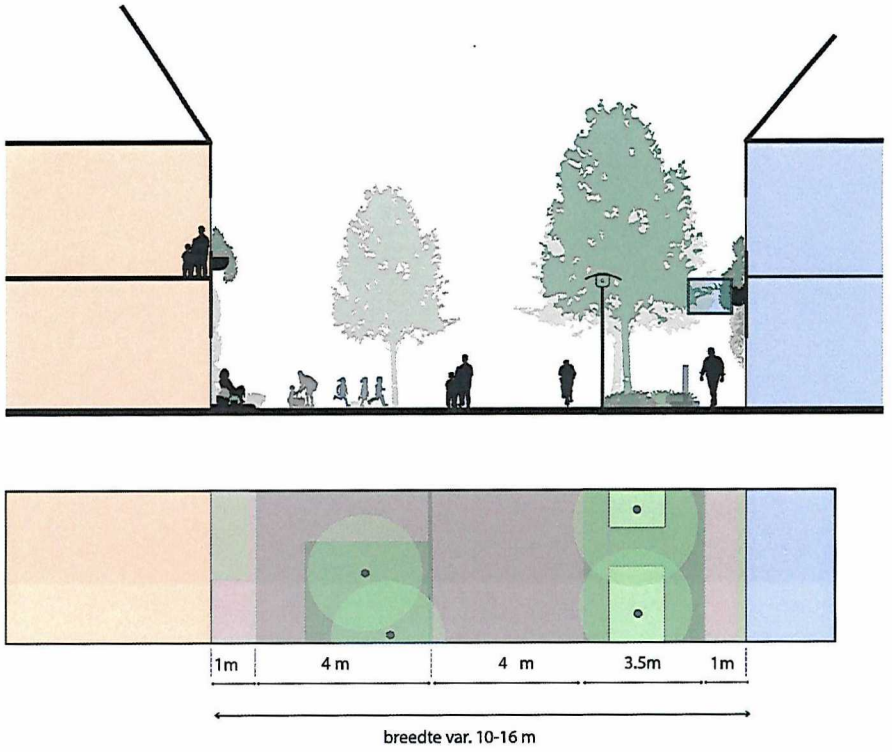




Schetsimpressie

# **Transformatie profiel**



Schetsimpressie

**Transformatie profiel**



Schetsimpressie

# Transformatie profiel

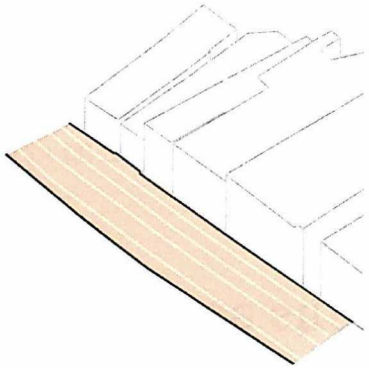


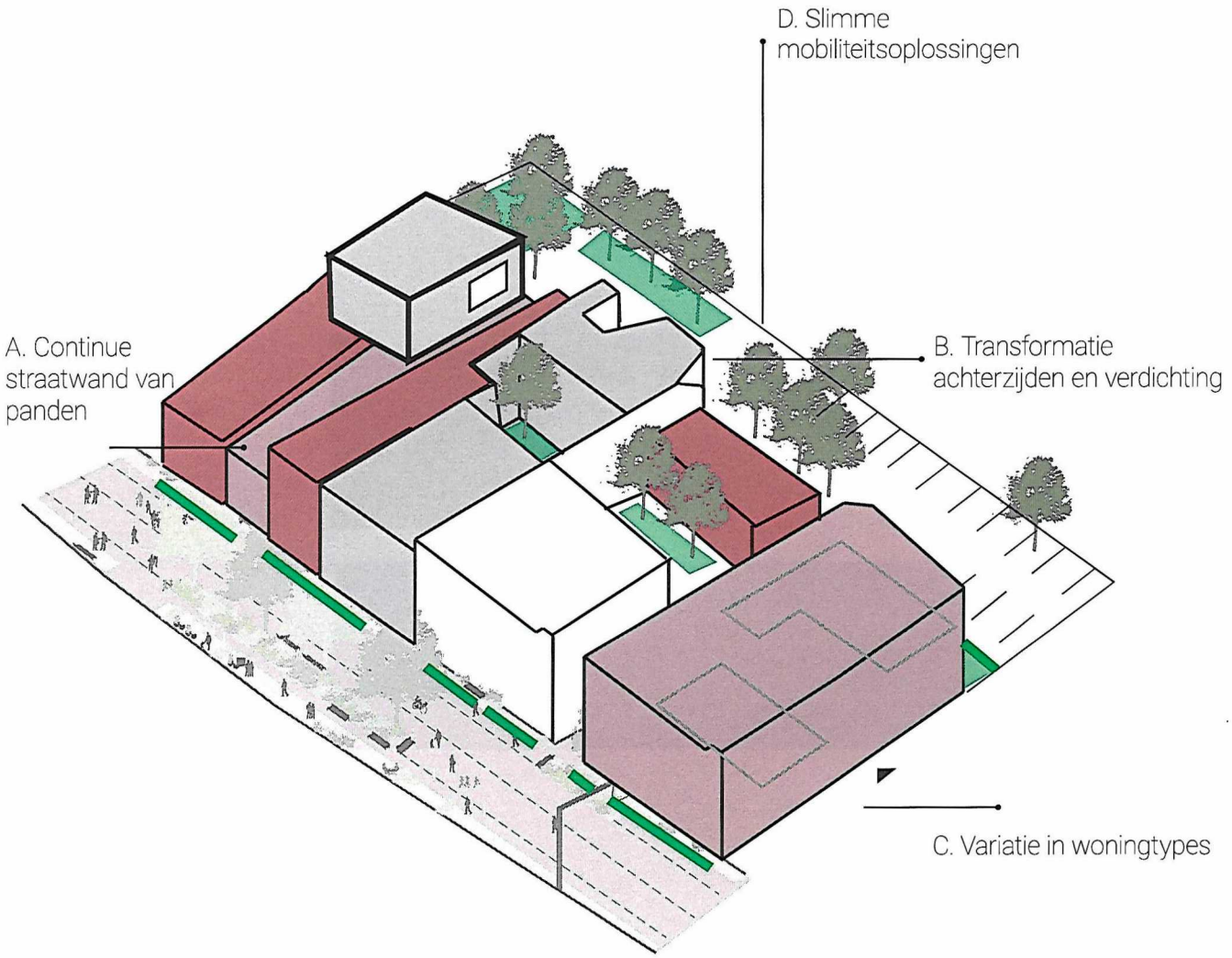
# SAMENHANGEND STRAATBEELD

# 2.5 Samenhangend straatbeeld

## Ingrediënten voor transformatie bebouwing

Er zijn enkele ingrediënten voor de transformatie van de bebouwing. De historische opbouw van de straat is een continue straatwand van panden. Nieuwbouw of transformatie draagt daar aan bij. De achterzijden biedt ruimte om voorkanten met interessante woningtypes te maken. Er wordt gestuurd op een variatie aan woningtypes en plattegronden. Parkeren wordt gebiedsbreed opgelost.





# A. Continue straatwand van panden

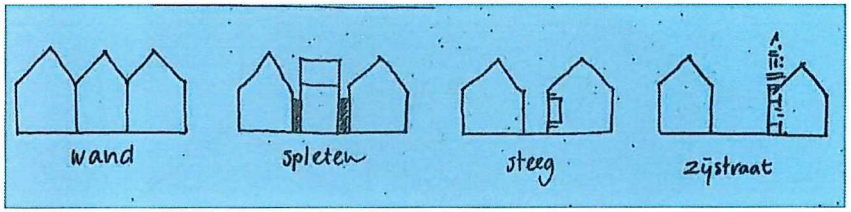
Voor de transformatie van bebouwing en nieuwbouw zijn er enkele principes om het karakter van Groot Graven-kwartier te versterken.

**1. Continue straatwand.**
De ruimtevorming van de Grote-straat met zijn bochtig verloop en verschillende breedte is te danken aan de continue straatwand van panden. Aanbouwen, winterterrassen etc. 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 .

**3. Afwisseling in hoogte en breedte**
De hoogte varieert van 2 lagen tot 5 lagen. Er is een breed scala aan gebouwhoogten.

**4. Afwisseling in historische architectuur.**
Er is een verschil in dakvorm, opbouw, materiaal en kleur.





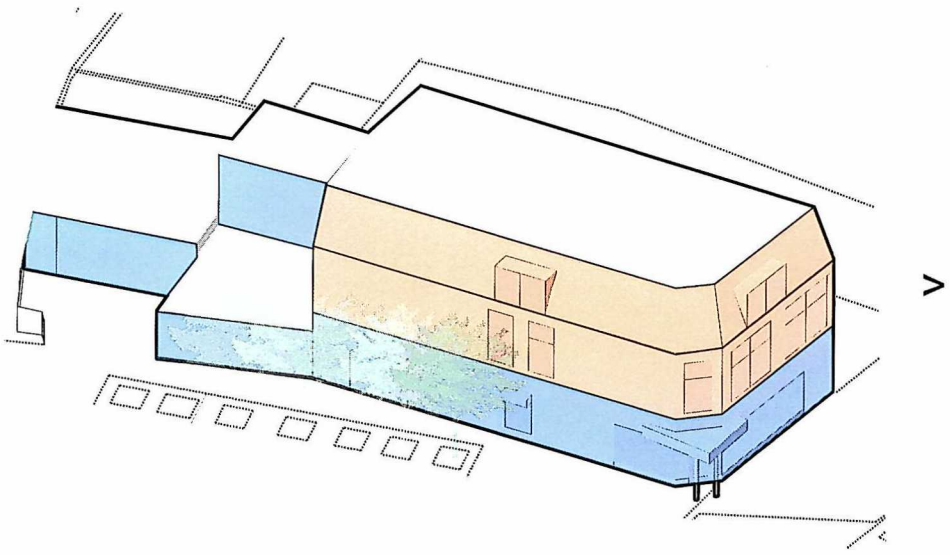

# B. Transformatie achterzijden

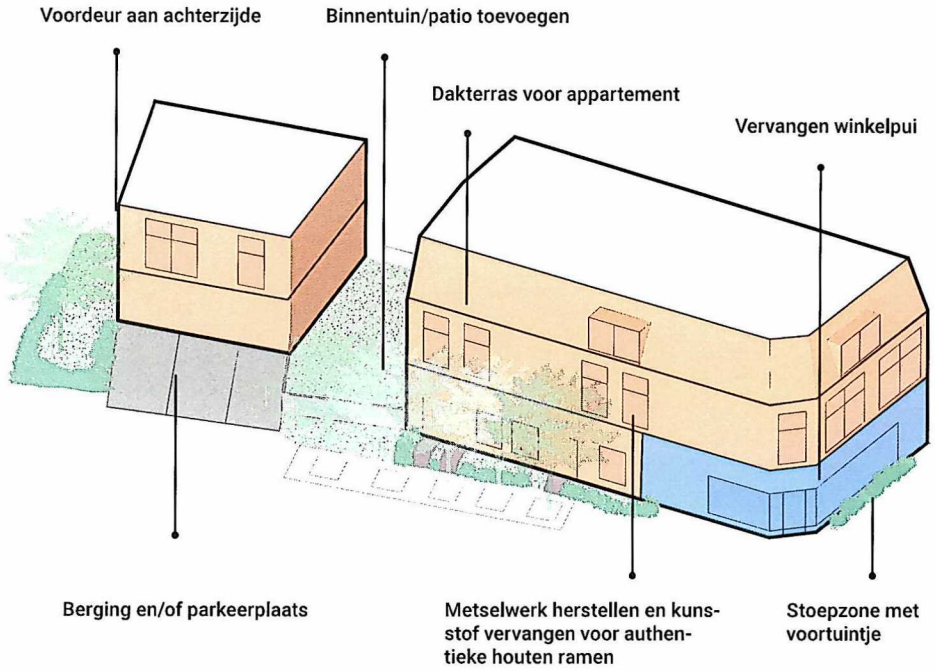
De huidige achterzijde van de Grotestraat Noord is veelal in gebruik voor logistiek. Er ligt een kans om mooie voorkanten naar de historische rondgang te maken en naar de Willemsgang. De kwaliteit van het Gravenkwartier, waar verscholen binnentuinen zijn, wordt doorgetrokken. Hierdoor wordt woonkwaliteit toegevoegd. Verschillende huidige initiatieven zijn hier al mee bezig.



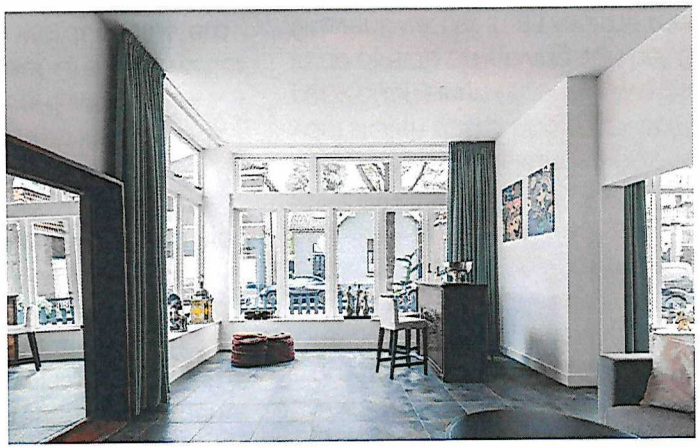
De tekening geeft een impressie van bebouwingsmogelijkheden en er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.

# B. Transformatie achterzijden

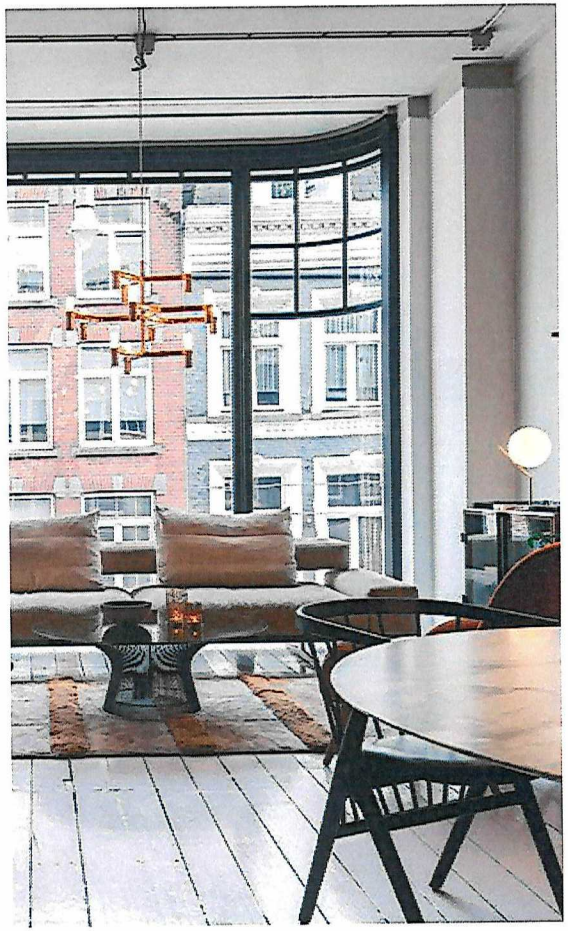




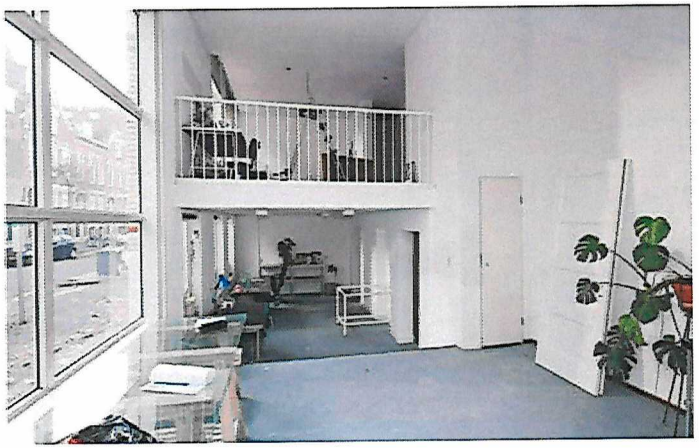
# C. Variatie aan woningtypes











# Slimme mobiliteitsoplossingen

**Het parkeren voor het Groot Gravenkwartier is een puzzel die alleen stadsbreed opgelost kan worden. Deze visie geeft daarvoor enkele ingrediënten, zowel voor de aanbodzijde als behoeftezijde.**

## Doorontwikkeling van het tijdelijke experiment

Doorontwikkeling van het tijdelijke experiment met betrekking tot doorgaand autoverkeer in Grotestraat Noord naar een breder stadsexperiment voor het ontwikkelen van een samenhangende stedelijke leefomgeving Groot Gravenkwartier. Hierbij gaan we uit van het faciliteren van initiatieven en werken we aan de hand van een "maatwerk transformatie" aan de transitie van de winkelstraat /omgeving (zie H3). ~~De Grotestraat Noord wordt als onderdeel van Groot Gravenkwartier autoluw.~~ Parkeren wordt geclusterd in aantrekkelijke en functionele pockets of op eigen terrein en verdwijnt zoveel als mogelijk uit het straatbeeld Grotestraat Noord.

Verwijdering tekst conform collegebesluit 23 november 2021, 2071365_8879

Transitie van bezoekersparkeren bij Willemsgang en Hagengracht naar "Groot Gravenkwartier parkeren".

Primair voor bewoners van Groot Gravenkwartier op basis van vergunningen en met de mogelijkheid om kort te parkeren voor bezoekers. Met deze community aanpak stimuleren wij ook initiatieven voor deelmobiliteit. Wij kunnen ons goed voorstellen dat er nog meer bestaande parkeerterreinen en/of nieuwe pockets in de directe omgeving van het Groot Gravenkwartier in dit regime meedoen (bv. Julianastraat, noordzijde Oranjestraat en omgeving Hof van Gulick). Dit zal vanuit een bredere parkeervisie of stads-/binnenstadsniveau moeten plaatsvinden, waarbij de capaciteit, bezetting en dubbelgebruik van vooral de openbare terreinen wordt meegenomen.





De tekening geeft een impressie en er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.

# 3. MAATWERK TRANSFORMATIE

# 3.1 Maatwerk transformatie

## Richting geven aan wat moet en ruimte bieden aan wat kan

Voor de transformatie van de Grotestraat Noord van (mono) functionele winkelstraat tot een aantrekkelijk gemengd leefmilieu is er niet één vastomlijnd pad te bewandelen. Transformatie naar het gewenste toekomstig gebruik en inrichting van het gebied kan op meerdere manieren ingevuld worden. Wel is het de bedoeling dat initiatieven, hoe verschillend deze ook zijn, samen bijdragen aan de juiste totaalbeweging. "Maatwerk transformatie" geeft houvast aan initiatiefnemer en omvat de belangrijkste thema's waarop initiatieven kunnen bijdragen aan een succesvolle transformatie, waarbij het gezamenlijke belang van een aantrekkelijke Grotestraat Noord voorop staat.

De Maatwerk stappen kunnen gezien worden als een afwegingskader voor de initiatieven en een leidraad voor een op-maat gesprek tussen de gemeente Almelo en initiatiefnemer. Het vormt daarmee het kader voor publiek-private samenwerking

Vanuit de hiernaast afgebeelde "maatwerkladder" worden 5 thema's benoemd op basis van de gewenste beweging. Per thema kunnen ook extra inspanningen worden gedaan in het bereiken van het gewenste eindbeeld. Verdichting is geen doel op zich, maar een middel om op andere thema's een extra inspanning te kunnen leveren.



# Handleiding Maatwerk Transformatie

- De maatwerkladder is bedoeld als leidraad voor het goede gesprek met eigenaren / initiatiefnemers /ondernemers. Vanuit een dialoog dagen we gemeente en initiatiefnemers uit om te komen tot maatwerk. Vast te leggen in privaatrechtelijke overeenkomsten (bv. anterieure overeenkomst). De werkwijze is duidelijk en transparant, de uitkomst staat niet bij voorbaat vast.

- Vertrekpunt bij elk initiatief/ gesprek is het huidige beleid ten aanzien van de Koers, bestemmingsplan, parkeerbeleid etc. (publiekrechtelijk).

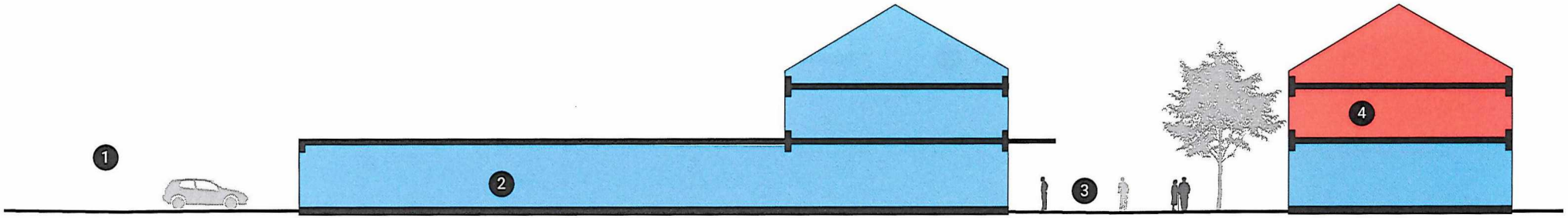
- De verschillende onderwerpen geven mogelijkheden te schuiven, af te wijken, te verbijzonderen in programma, parkeren, gebruik openbare ruimte etc. (privaatrechtelijk)

- Naast de maatwerk ladder kan flankerend beleid worden toegepast en/of uitgewerkt dat extra mogelijkheden biedt voor kwaliteitsverbetering. Denk bijvoorbeeld aan subsidie/fonds gevelverbetering (bv. doorontwikkeling huidige gevelfonds), het bomenfonds of landelijke / provinciale regelgeving op vlakken zoals duurzaamheid en cultuurhistorie.

- Voor wat betreft branchering van het "niet-wonen" is het denkbaar een "brancheringsvisie" te maken samen met eigenaren, ondernemers, initiatiefnemers en bewoners (vertegen-woordiging). Deze liefst door voorgaande groepen vast te stellen visie geldt dan als aanvulling op de menukaart en kan ook periodiek worden geëvalueerd en aangepast. Het gaat hier nadrukkelijk niet om de klas-sieke branchering van winkels en horeca, maar juist ook het "brancheren" van wonen, werken, ambacht, zorg etc. De brancheringsvisie (wellicht beter woord zoeken) zou een perfect vervolg kunnen zijn van voorliggende visie vanuit de gemeente Almelo. Ook de plannen/initiatieven van eigenaren worden vanuit deze visie publiekelijk gedeeld en afgestemd.

- Periodieke evaluatie van maatwerk proces is wenselijk. Hierbij wordt een periodieke schouw gedaan van de transformatie van Groot Gravenkwartier als geheel. Dat past heel goed bij deze meer experimentele vorm van gebieds- en gebouwontwikkeling. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de 80/20 balans op ooghoogte en de effectiviteit van de voorgestelde wijzigingen in autoverkeer en parkeeroplossingen. Deze evaluatie kan ook heel goed samengaan met een beoordeling/ update van de brancheringsvisie.

# Huidige situatie




Hagengracht/Willemsgang

Grotestraat Noord

**1 Parkeren in openbare ruimte**

De achterkanten van de winkelstraat worden gekenmerkt door parkeerplekken voor winkelend publiek en bewoners. Parkeerlocaties zijn versnipperd over het gebied verspreid en zorgen ervoor dat autoverkeer tot ver in het gebied doordringt.

**2 Diepe kavels volgebouwd**

Door de relatief smalle panden zijn de kavels in veel gevallen volledig bebouwd, is er een gebrek aan (tuin)groen en oogt het gebied vanaf de achterkanten stenig, anoniem en ongebruikt tegelijk.

**3 Winkelinrichting**

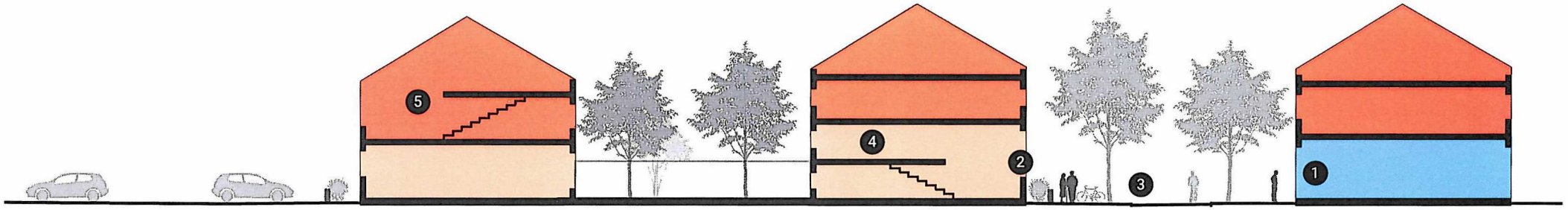
De straat is ingericht op winkelend publiek en doorstroming. Etalages domineren en de overgang tussen privéruimte en de straat is hard. Er zijn weinig plekken die uitnodigen tot verblijf, groene rustplekken ontbreken.

**4 Wonen op bovenste verdiepingen. Lege plint**

Boven enkele panden wordt gewoond. De woningen hebben echter geen zichtbaar adres aan de straat en in de plint. De levendigheid van wonen is niet voelbaar in het straatbeeld.

# 3.2 Transformatie van programma

Bij transformatie gaat het om zoeken naar de juiste balans van functies in het straatbeeld. Op gebiedsniveau ligt het zwaartepunt in de toekomst bij de woonfunctie. Op oog/plint-hoogte uit zich dat in een 80/20 verhouding (80% wonen en 20% niet-wonen).




Hagengracht/Willemsgang

Grotestraat Noord

**1 Niet-woon programma op specifieke plek**

Omdat er naar verhouding meer woningen dan winkels op de begane grond zullen komen is het belangrijk om goed na te denken waar welke winkelfunctie/niet-woonfunctie het beste tot zijn recht komt. Zo kan vanuit zichtbaarheid, laden/lossen of juist vanuit branchering of identiteit een voorkeur worden gegeven aan een bepaalde plek. Zo kan concentratie van eetgelegenheid rondom een pleintje een prettig straatbeeld opleveren. Daarnaast is het belangrijk om het aantal niet-woonfuncties voldoende te spreiden, zodat er nergens een monofunctioneel beeld ontstaat.

**2 Vergroten van het aantal bewoonde voordeuren in de binnenstad**

Er wordt op dit moment wel gewoond aan de Grotestraat Noord, maar niet of nauwelijks zichtbaar op de begane grond/plint. Het omkatten van leegstaande winkelpanden naar woningen levert zowel overdag als in de avond een levendiger en veiliger straatbeeld op.

**3 Gemengde straatinrichting**

De straat wordt getransformeerd van een winkelinrichting naar een gemengde straatinrichting. Er is een balans tussen doorgaand en verblijf. Er zijn zones voor de gebouwen voor privacy of uitstalling.

**4 80/20 programmamix**

We streven op gebiedsniveau naar een verhouding van 80% wonen en 20% niet-woonfuncties in het straatbeeld (plint niveau). Zoals bij punt 1 is benoemd is een juiste spreiding van de niet-woonfuncties van belang.

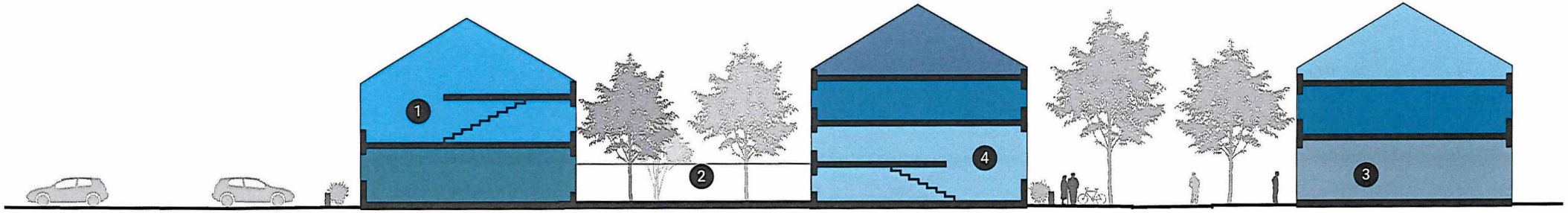
**5 Verdichting**

Vanuit de wens om meer woningen en voordeuren aan het gebied toe te voegen kan het verdichten van het aantal woningen op de plot een manier zijn. Hierbij gelden wel de volgende uitgangspunten:

- Woningen zijn 75m2 bvo of groter
- Realiseren van woningen kleiner dan 75m2 is toegestaan bij specifiek woonconcept en/of doelgroepen dat gewenst is vanuit voorgaande criteria
- Optoppen of sloop/nieuwbouw met als gevolg meer m2 bvo alleen mogelijk indien afdracht wordt gedaan t.b.v. structurele investeringen in Gravenkwartier

# 3.3. Gevarieerd eigenaarschap

Het Gravenkwartier krijgt sterk gevoel van eigenaarschap (zowel in letterlijke als figuurlijke zin). Het Gravenkwartier is hiermee een hecht binnenstedelijk leefmilieu met veel naoberschap. Hierbij gaat het om de mix van koop/huur, de mate van (organiseerbare) collectiviteit in woonvormen en lokale verbondenheid van ondernemers.




Hagengracht/Willemsgang

Grotestraat Noord

**1 Mix van koop/huur**

**Het streven is een gezonde mix van koop- en huurwoningen in het gebied te krijgen, met een variëteit aan woningtypologieën. De bestaande bebouwing aan de Grotestraat Noord leent zich zowel voor (huur)appartementen op +1 en eengezinswoningen met tuin. Die mogelijkheden tot variatie moeten goed benut worden.**

**2 Collectieve ruimten en voorzieningen**

Het gezamenlijk gebruiken van collectieve ruimtes en voorzieningen (binnen/buiten) zoals fietsenstallingen, bergingen, pocket parks, werkruimtes of andersoortige voorzieningen die door bewoners gedeeld kunnen worden heeft een pré. Zo gaan we kostbaar met de schaarse ruimte om. Ook zien we dit bij huurwoningen als een manier om het gevoel van eigenaarschap te vergroten. Voor zover mogelijk behoort hiertoe ook het maken van afspraken met (toekomstige) huurders.

**3 Lokale ondernemer in plintruimte**

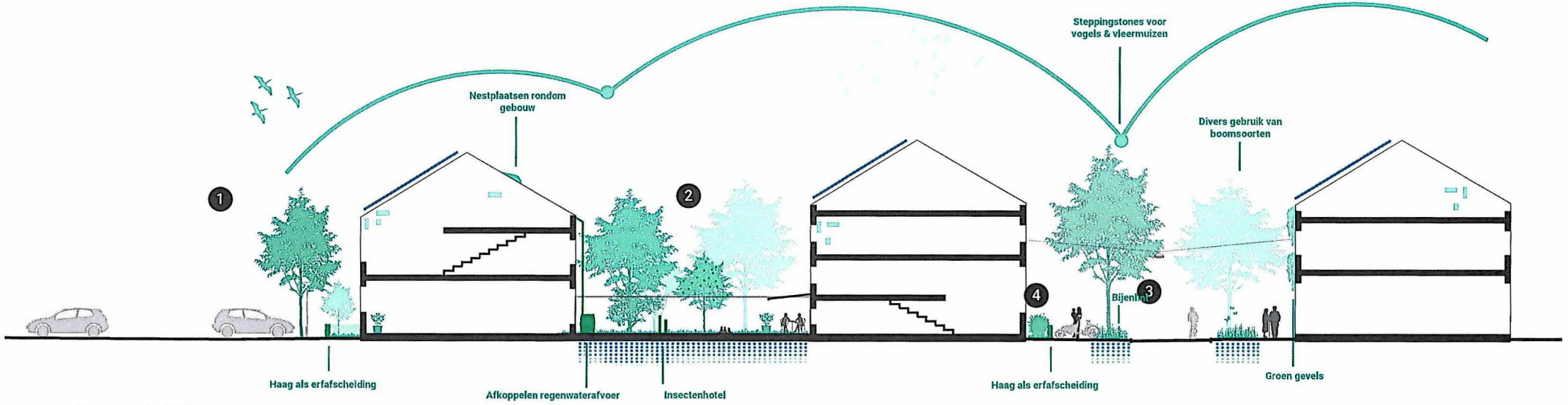
**Het Groot Gravenkwartier is de uitgerekende plek in de binnenstad van Almelo voor lokale ambachten, speciaalzaken en lokaal ondernemerschap. Dit lokale karakter zichtbaar aan de Grotestraat Noord versterkt het gevoel van Almelo en zorgt voor een fijne dynamiek tussen woon- en niet-woonfuncties. Bij de invulling van de (commerciële) plintruimte heeft een lokale partij/ondernemer de voorkeur.**

**4 Wonen met andere nevenfuncties**

Uiteraard zijn er mengvormen van wonen denkbaar, juist in een voormalige winkelstraat.
Zo wordt het combineren van een woning met een kantoorfunctie, werkplaats of atelier gewaardeerd.

# 3.4 Aantrekkelijke en duurzame straat

Grotestraat Noord wordt een aantrekkelijk, duurzaam, veilig en groen leefmilieu




Hagengracht/Willemsgang

Grotestraat Noord

**1 Duurzame inrichting**

**Er wordt gestreefd naar een duurzame wisselwerking tussen gebouw en openbare ruimte. Water wordt zichtbaar afgekoppeld. Op privé-terreinen kan dit via bijvoorbeeld een regenton. In de openbare ruimte via plantvakken. Bomen worden in een divers assortiment aangeplant wat goed is voor biodiversiteit en robuustheid. In nieuwbouw wordt aandacht besteedt aan nestgelegenheden. Vanzelfsprekend is de inrichting inclusief, dus toegankelijk voor iedereen. Daarmee wordt de brede waaier van duurzaamheid na gestreefd.**

**2 Voor- en binnentuinen**

Iedere woning beschikt over een eigen buitenruimte. Indien een bestaande woning niet beschikt cq. kan beschikken over een privé buitenruimte dient er door de initiatiefnemer een investering te worden gedaan in een toegankelijke buitenruimte, ofwel voor collectief gebruik op eigen terrein ofwel in de openbare ruimte van het Groot Gravenkwartier.

**3 Bijdrage vergroening openbare ruimte**

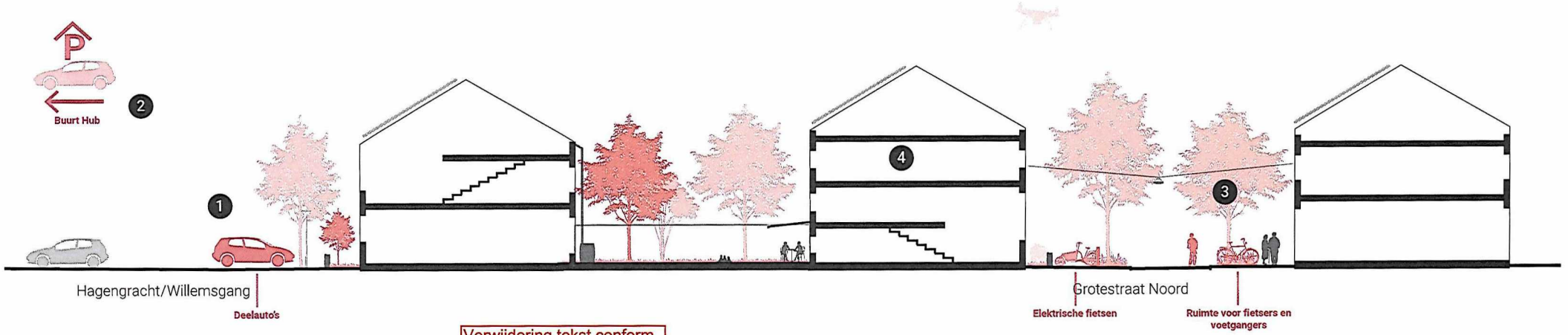
Initiatiefnemers zijn bereid (collectief) te investeren in (tijdelijke) verfraaiing van de openbare ruimte. De investering hangt samen met de mate waarin woning voorzien zijn van een privé buitenruimte (punt 2).

**4 Begane grond / plint wordt voorzien van geveltuin**

De overgang tussen privé en publieke ruimte wordt verzacht en vergroend door middel van het aanleggen van een zogenaamde geveltuin, 'de Almelose stoep'. Dit geldt zowel voor de voor- als achterkanten.

# 3.5 Slimme mobiliteitsoplossingen

Gravenkwartier plaatst voetganger en fietser op de eerste plaats en wil alternatieve mobiliteitsvormen stimuleren




Verwijdering tekst conform collegebesluit 23 november 2021, 2071365_8879

**1 Parkeerbeleid (1 pp/woning) is basis**

Voor de Grotestraat Noord wordt uitgegaan van 1 parkeerplek per woning, ongeacht de grootte van de woning. Indien kan worden aangetoond dat de parkeerbehoefte van het desbetreffende transformatieproject lager is dan 1 pp/wo kan van deze basisregel afgeweken worden en kan de parkeernorm worden verlaagd naar bijvoorbeeld 0,5 pp/wo.

**2 Collectief en geclusterd parkeren**

~~De Grotestraat Noord dient autoluw te worden. Hiervoor is een goede routing voor parkeren nodig.~~ Door het clusteren van parkeerplekken wordt de bestaande parkeerruimte (bijv. parkeergarages en parkeerkoffers) zo efficiënt mogelijk gebruikt en wordt de openbare ruimte minder snel verrommeld. Daarnaast maakt het clusteren van parkeren collectief/dubbelgebruik (bezoeker/(bewoners) mogelijk.

**3 Stimuleren alternatieve mobiliteitsoplossing zoals deelauto's / hub**

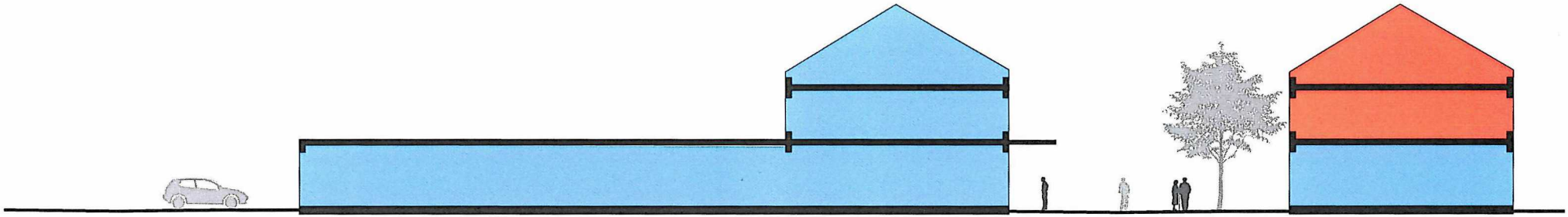
Initiatiefnemers/eigenaren kunnen aanvullend een gezamenlijk mobiliteitsconcept in de vorm van dienstverlening aan de bewoners/gebruikers aanbieden. Hiermee kunnen deelauto's, deelfietsen en andere vormen van gedeelde mobiliteit worden aangeboden. Bestaande collectieve/geclusterde parkeervoor-zieningen kunnen op die manier geüpgrade worden naar mobiliteitshubs. Indien initiatiefnemers kunnen aantonen dat hiermee de parkeerbehoefte gebiedsbreed verlaagd kan worden kan dit een reden zijn om de parkeernorm te verlagen.

**4 Stimuleren huisvesting doelgroepen met lagere (of geen) parkeerbehoefte**

Indien doelgroepen worden aangetrokken die aantoonbaar minder behoefte hebben aan parkeerruimte kan dit een reden zijn om de parkeernorm voor een specifieke ontwikkeling te verlagen. Gedacht kan worden aan een collectieve woonvorm met senioren die gezamenlijk auto's delen en zodoende onder de parkeernorm van 1 pp/woning komen.

# 3.6 Heldere sturing en regelgeving

Het op de langere termijn terugbrengen van de hoeveelheid winkelleegstand en bouwen aan een gezond gemengd leefmilieu vraagt om aanpassing van de bestaande juridisch-planologisch kader en terugbrengen van de hoeveelheid winkelbestemmingen.



**1 Initiatiefnemer verleent medewerking aan schrappen detailhandelsfuncties**

Grotestraat Noord valt binnen het vigerende bestemmingsplan in zijn geheel onder de Centrum-2 bestemming. Dit is een brede bestemming waarbinnen o.a. detailhandel, zakelijke- en maatschappelijke dienstverlening, wonen en horeca valt. Om te kunnen garanderen dat op langere termijn de Grotestraat Noord kan transformeren van winkelstraat naar gemengd leefmilieu dient de detailhandelsfunctie op gebiedsniveau ten dele geschrapt te worden. Het 'op maat' wijzigen van de Centrum-2 bestemming naar een Gemengd-2 is een optie, ook kan specifiek de detailhandelsfunctie binnen de Centrum-2 bestemming worden geschrapt.

**2 Initiatiefnemer werkt op termijn mee aan 'Veegplan'**

**De transformatie van de Grotestraat Noord vraagt uiteindelijk ook om een aangepast bestemmingsplan. Het 'Veegplan' is een type bestemmingsplan dat goed aansluit bij de behoeften en op-maat benadering. In een veegplan worden verschillende specifieke locaties (gebieden of panden) bij elkaar 'geveegd' tot een nieuw bestemmingsplan met aangepaste regels en toegestane functies. Hierdoor hoeft er geen integrale bestemmingsplanherziening voor het gehele centrum door- lopen te worden en kunnen bestemmingen die geen wijziging behoeven ongemoeid blijven.**

**Karres en Brands**
Mussenstraat 21, 1223 RB Hilversum
035 642 2962
J.Nijveldt@karresenbrands.nl

**SITE urban development bv**
Gedempt Hamerkanaal 91,
1021 KP Amsterdam
020 623 1459 / oedsen@site-ud.nl