Gemeente Almelo

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Doorkiesnummer	Behandeld door	Datum
541439	D. Oegema	14 december 2020

Onderwerp
Programma van eisen Transformatie Grotestraat Noord

Geachte raadsleden,

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

In de Koers voor de binnenstad, 'Nieuwe tijden breken aan' 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.
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.
De Koers zet in op een geleidelijke transformatie van deze flankgebieden, waarbij enerzijds de leegstand wordt gereduceerd en mogelijk ook verplaatsingen van winkelfuncties kunnen worden gerealiseerd.

Deze verandering moet ook op straat zichtbaar worden. De inrichting van de openbare ruimte moet passend zijn bij de functie ervan. Duidelijk moet worden dat je je in een ander deel van de stad begeeft. Ook vastgoedeigenaren en ondernemers spelen hierin een belangrijke rol. De gemeente heeft door het aanstellen van een vastgoedregisseur aangegeven hierover in gesprek te gaan met vastgoedeigenaren en zittende ondernemers om een transformatiestrategie te bespreken.

Een dergelijk gebied moet voldoen aan een aantal uitgangspunten, zoals stedenbouwkundige-, civieltechnische-, verkeerskundige -, veiligheid - en milieuhygiënische uitgangspunten. Maar ook is belangrijk om te bepalen hoe om te gaan met erfgoed.

Deze uitgangspunten zijn vastgelegd in een programma van eisen. Dit programma van eisen is de leidraad voor alle betrokken partijen. Hierin worden beslissingen genomen die bepalend zijn voor kosten en kwaliteit van het project. Ambities en doelstellingen worden hierin vastgelegd. Aan de hand van het programma van eisen wordt ontworpen en getoetst of initiatieven voldoen aan de geformuleerde uitgangspunten.

Het programma van eisen vormt de basis voor een gebiedsvisie en een visie op hoofdlijnen voor de openbare ruimte voor de Grotestraat Noord.
Bij het opstellen van zowel de gebiedsvisie als de visie op hoofdlijnen voor de openbare ruimte worden belanghebbende partijen betrokken volgens een van tevoren afgesproken aanpak.

Bij openbare bijeenkomsten wordt ook uw raad uitgenodigd. De uiteindelijke visie zal in een politiek beraad met de raad worden besproken.

De doorlooptijd voor het gehele project bedraagt circa een jaar, van november 2020 tot eind 2021

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

PROGRAMMA VAN EISEN TRANSFORMATIE GROTESTRAAT NOORD



1900 veel wonen



1930 meer verkeer en winkels



1960 winkelstraat voetgangersgebied

INHOUDSOPGAVE

		Pagina
1.	**Inleiding**	
1.1.	Aanleiding en voorgeschiedenis	4
1.2.	Doel van de transformatie van de Grotestraat Noord	4
1.3.	Afbakening plangebied/projectgebied	4
1.4.	Doel van dit document	6
2.	**Instrumenten**	
2.1.	Leegstandsverordening	6
2.2.	Transformatiefonds	6
2.3.	Gevelfonds	6
2.4.	APVE openbare ruimte en standaarddetails	7
3.	**Ruimtelijke en planologische uitgangspunten**	
3.1.	Huidige plansituatie	7
3.2.	Planprocedure	8
4.	**Stedenbouwkundige uitgangspunten**	
4.1.	Stedenbouwkundige opzet	9
4.2.	Ruimtelijke eisen vanuit erfgoed	10
4.3.	Stedenbouw/beeldkwaliteit	10
4.4.	Leefbaarheid en levendigheid	10
4.5.	Openbare ruimte	13
5.	**Inrichting openbare ruimte**	
5.1.	Wegen	13
5.2.	Groen	14
5.3.	Spelen	14
5.4.	Nutsvoorzieningen	14
5.5.	Openbare verlichting	14
5.6.	Evenementen	14
5.7.	Uitstallingen/reclameborden	15
5.8.	Geveltuintjes	15
5.9.	Terrassen	15
6.	**Water**	
6.1.	Algemeen	15
6.2.	Afvalwater	16
6.3.	Hemelwater	16
6.4.	Grondwater	16
6.5.	Oppervlaktewater	17
6.6.	Klimaatadaptatie	17
7.	**Verkeerskundige aspecten**	
7.1.	Verkeersstructuur in algemene zin	17
7.2.	Verkeersregiem	18
7.3.	Bereikbaarheid auto’s	18
7.4.	Bereikbaarheid openbaar vervoer	18
7.5.	Bereikbaarheid fietsen	18
7.6.	Bereikbaarheid voetgangers	18
7.7.	Profielen	18
7.8.	Parkeren	18
7.9.	Bevoorrading	19
7.10.	Bewegwijzering/bebording	19
7.11.	Cameratoezicht	19

8. Erfgoed
8.1. Erfgoed is de identiteit van de stad 19
8.2. Historie 19
8.3. Ambitie 20
9. Milieuhygiënische uitgangspunten
9.1. Bodemkwaliteit 21
9.2. Archeologie 21
9.3. Flora en Fauna 21
9.4. Circulariteit 21
9.5. Afval 22
9.6. Geluid 22
10. Uitgangspunten Veiligheid
10.1. Fysieke veiligheid 22
10.2. Externe veiligheid 23
10.3 Sociale veiligheid
11. Communicatie
11.1. Ontwikkelstrategie 23
11.2. Koersvast 24
11.3. Meeweten, Meedenken, Meedoen 24
11.4. Uitwerken participatie aanpak 24
11.5. Vijf doelen communicatie aanpak 25
11.6. 1 op 1 gesprekken 25
11.7. Stakeholders/Actorenoverzicht 25
12. Financiële grenzen en planning.
12.1. Dekking projectkosten 25
12.2. Planning 26

1. Inleiding

Dit document beschrijft de uitgangspunten, het programma van eisen, voor de visie die voor het projectgebied wordt opgesteld.

Het *programma van eisen* is een verzameling van eisen en wensen. De bedoeling van een programma van eisen is van tevoren de randvoorwaarden en limieten te definiëren.

1.1. Aanleiding en voorgeschiedenis

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.

1.2. Doel van de transformatie van de Grotestraat Noord

- Minder leegstand door transformatie en herbestemmen bestaande panden;
- Een levendig stadskwartier met een eigen karakter, waar naast wonen en de bestaande winkels, ook nieuwe functies zijn toegevoegd;
- Mobiliteit (parkeren, rijden, bevoorrading) afgestemd op binnenstedelijk wonen en werken;
- Het beeld/de uitstraling van de straat (gevels en openbare ruimte) is aangepast aan de nieuwe identiteit en het gebruik;
- Een straat, waar eigenaren, ondernemers en bewoners samenwerken aan de transformatie.

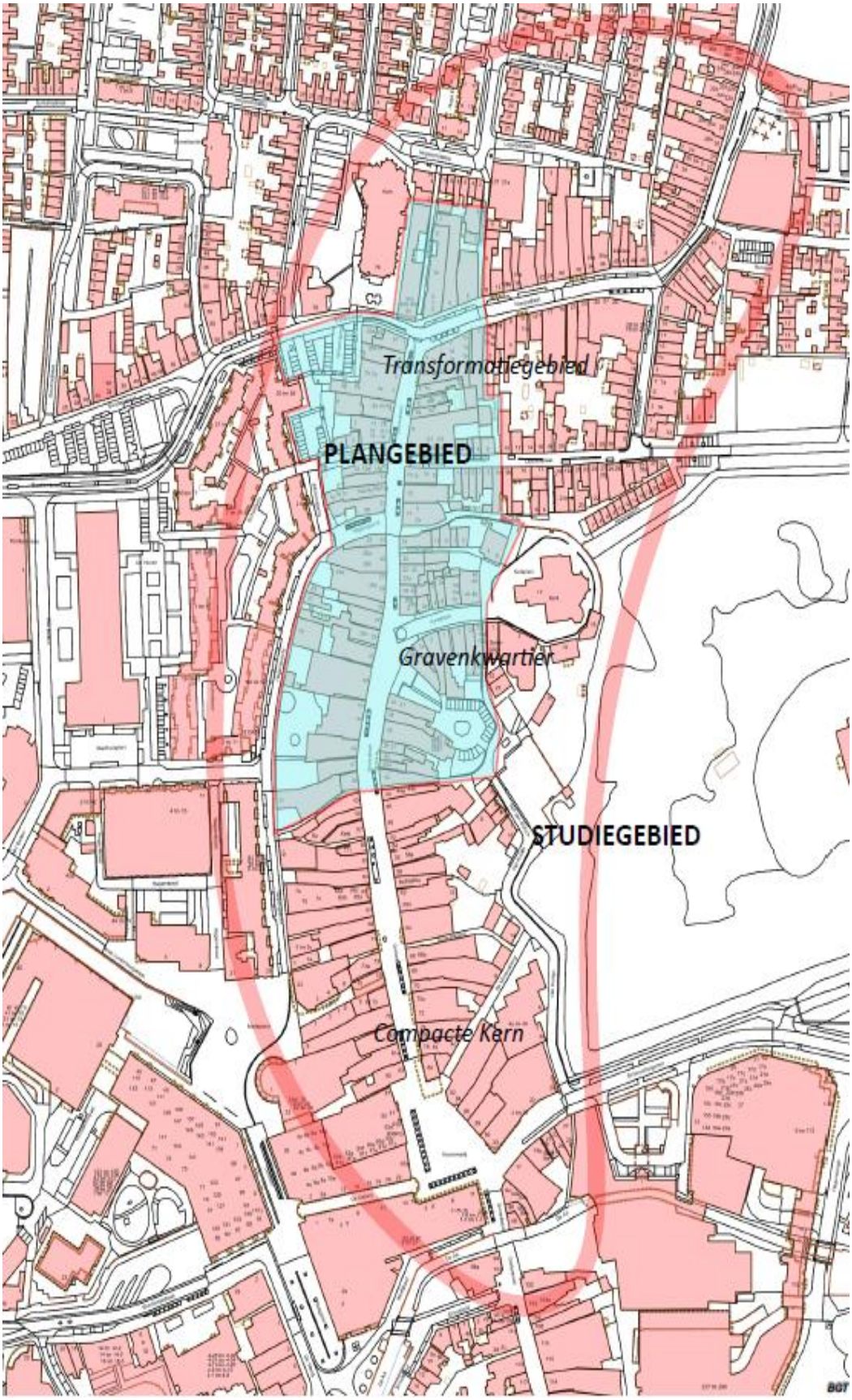
1.3. Afbakening plangebied/projectgebied

Het plangebied, het gebied tot welke dit project zich richt, is gelegen in het Almelose stadscentrum. Het plangebied maakt volgens nieuwe kaart voor de binnenstad onderdeel uit van het transformatiegebied maar ook van het Gravenkwartier. Op onderstaande tekening staat het plangebied aangegeven. Daarnaast is een studiegebied aangegeven. Dit is het gebied waarbinnen het plangebied ligt en invloed kan hebben op de invulling ervan of andersom.

Binnen het plangebied zijn verschillende partijen te onderscheiden zoals ondernemers, bewoners, vastgoedeigenaren en bezoekers.
Met deze partijen zal het programma van eisen worden afgestemd.

Het programma van eisen richt zich op de herinrichting van de openbare ruimte en het gebruik van deze ruimte als drager voor de gehele herinrichting van het plangebied. De inrichting van de openbare ruimte is sterk afhankelijk van de functies die zullen worden toegestaan in dit gebied.

Het op te stellen visiedocument gaat in de op beeldkwaliteit van de gebouwen en de openbare ruimte. Tevens wordt een visie ontwikkeld hoe om te gaan met het parkeren in dit gebied.


Transformatiegebied
PLANGEBIED
Gravenkwartier
STUDIEGEBIED
Compacte kern

1.4. Doel van dit document

Het programma van eisen is de leidraad voor alle betrokken partijen. Hierin worden beslissingen genomen die soms bepalend zijn voor kosten en kwaliteit van het project. Ambities en doelstellingen worden hierin vastgelegd. Aan de hand van het programma van eisen wordt ontworpen en getoetst of initiatieven voldoen aan de geformuleerde uitgangspunten.

Vanuit de verschillende vakinhoudelijke disciplines zijn de eisen, wensen en ambities voor de binnenstad samengebracht in het voorliggend Programma van Eisen.
Verder

Verder moet worden voldaan aan geldende wet- en regelgeving.
Op het moment dat er sprake is van een wens, maar geen harde eis, dan wordt bedoeld dat het hier ruimtelijke uitgangspunten betreft die (nog) niet hard in beleid of wetgeving zijn neergelegd maar in het kader van te bereiken kwaliteit wel gewenst zijn.
Het Programma van Eisen moet in ieder geval haalbaar zijn in technische zin.

Instrumenten

2.1. Leegstandsverordening

Sinds 1 april 2020 is de Leegstandsverordening Binnenstad Almelo van kracht. Het college verplicht met dit juridische instrument vastgoedeigenaren met een pand dat langer dan zes maanden leeg staat om deze leegstand te melden bij de gemeente.
De leegstandsverordening heeft als doel om de leegstand in de binnenstad van Almelo op te lossen. De vastgoedregisseur zal de leegstandsverordening uitvoeren en de gesprekken voeren met de vastgoedeigenaren.

2.2. Transformatiefonds

Om de transformatie in de binnenstad te stimuleren wordt er een transformatiefonds ingesteld. Dit fonds heeft als doelstelling de ruimtelijke economische winkelstructuur in het centrum van Almelo te versterken door het beschikbaar stellen van subsidie voor concentratie van detailhandel en het stimuleren van herontwikkeling, functiewijziging en verbeteren van de gebruiksmogelijkheden van leegstaand vastgoed.

2.3. Gevelfonds

De subsidieregeling gevelverbetering 2019 – 2022 heeft als doel het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit van de (historische) binnenstad, waardoor de economische bedrijvigheid, de leefbaarheid en de aantrekkelijkheid van de binnenstad voor de consument, toerist/bezoeker en inwoner toeneemt.
Eigenaren worden gestimuleerd om (voor)gevels en puien te verbeteren of te herstellen. De toepassing van de regeling sluit aan bij de Koers van de Binnenstad.
Transformatiegebied:

- Opheffen specifieke winkelpui
- Luifel verwijderen
- Architectonische eenheid pand herstellen

Overige gebieden:

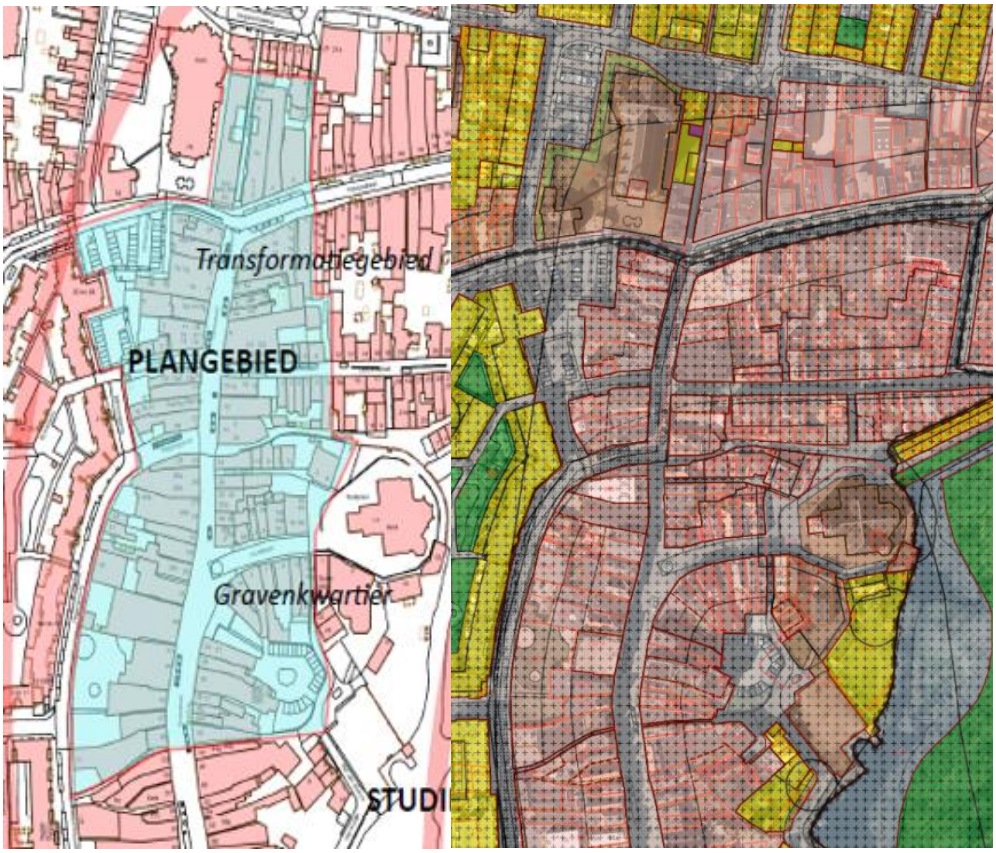
- Architectonische eenheid pand herstellen
- Luifel verwijderen

2.4. Algemeen Programma van Eisen (APVE) Openbare Ruimte en Standaarddetails

Bij herinrichten van de openbare ruimte of voor ontwikkelingen die aansluiten op de openbare ruimte is het APVE Openbare Ruimte van toepassing.
Het APVE wordt als instrument ingezet maar geldt niet als randvoorwaarde. Vanwege de beperkte ruimte en de veelvoud aan functies is het wellicht nodig hiervan af te wijken. Over een eventuele afwijking zal besluitvorming plaatsvinden.

3. Ruimtelijk en planologische uitgangspunten

3.1. Huidige plansituatie



Het plangebied ten noorden van de Oranjestraat is gelegen in het bestemmingsplan “Haghoek Rosarium Westeres” en heeft grotendeels de bestemming “Centrum”. De functies die op basis van deze bestemming zijn toegestaan zijn:

1. Detailhandel
2. Dienstverlening
3. Horeca categorie 1,4 en 7
4. woningen

Hoofdgebouwen moeten binnen de bouwvlakken worden gebouwd. In het gebied gelden verschillende maximale goot- en bouwhoogtes van 5,5 m goothoogte tot 10 m bouwhoogte.

In het meest noordelijk gelegen plangebied hebben enkele percelen de bestemming “Gemengd 1” en “Wonen”. Eén perceel heeft een bedrijfsbestemming en betreft een nutsvoorziening, welke ook als zodanig is bestemd.
Op de bestemming “Gemengd” zijn kantoren, dienstverlening, woningen, horeca categorie 1 en 7 en kinderopvang toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt 5.5 m respectievelijk 9 m. De bestemming “wonen” laat alleen woningen toe.

Het plangebied ten zuiden van de Oranjestraat ligt in het bestemmingsplan “Centrum” en heeft grotendeels de bestemming “Centrum -2”. Op grond van deze bestemming zijn detailhandel, dienstverlening, horeca van categorie 1 (fastfoodzaken) en 4 (restaurants e.d.) en wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, toegestaan. In het plangebied zijn maximale goot- en bouwhoogtes gegeven van 8 meter tot 12 meter respectievelijk van 10 meter tot 14 meter. Ook zijn er percelen waar uitsluitend een maximale bouwhoogte is gegeven. Deze bouwhoogtes zijn 10 of 12 meter.

De percelen rond de Kerkstraat hebben veelal de bestemming “Centrum-1”. Op deze bestemming is - naast de functies die op de bestemming “Centrum-2” zijn toegestaan- ook horeca 3 (cafés) toegestaan.

Paraplubestemmingsplan ‘Wonen’
Op basis van het paraplubestemmingsplan ‘Wonen’ moeten woningen een minimale oppervlakte van 75 m2 hebben. Deze oppervlakte wordt bepaald volgend de NEN 2580.

Paraplubestemmingsplan ‘Parkeren’
Voor het hele gebied geldt ook het paraplubestemmingsplan ‘Parkeren’. Op grond van dit bestemmingsplan dient voor parkeren voldaan te worden aan de beleidsregel ‘Parkeernormen Almelo’.

Om te bepalen in welk gebied het perceel ligt, is aansluiting gezocht bij het beleid ‘Parkeren optimaliseren 2013-2018’. Op grond hiervan ligt het plangebied in het Centrum. Voor functiewijzigingen in dit gebied geldt de minimale parkeernorm. Van de bepaling dat parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden mag, volgens vaste jurisprudentie, de huidige parkeerdruk niet aan het plan worden toegerekend. Concreet houdt dit in dat bekeken mag worden wat de maximale parkeerdruk op dit moment is. Dit wordt bepaald door de brutovloeroppervlakte van het bestaande gebouw en de maximale planologisch invulling die het bestemmingsplan mogelijk maakt (de functie met de hoogste parkeernorm). Dit aantal mag van de parkeernorm, welke op basis van het paraplubestemmingsplan is bepaald, worden afgetrokken. Concreet houdt dit in dat bij transformatie vaak geen extra parkeervoorzieningen worden gerealiseerd

3.2. Planprocedure

Bij een transformatie zijn drie planologische opties mogelijk, namelijk:

a. Conform bestemmingsplan

Er worden woningen gerealiseerd van minimaal 75 m2 en de ontwikkeling past binnen de kaders van het bestemmingsplan. Planologisch zijn er geen eisen te stellen.

b. Kruimelgevallenlijst (afwijken van het bestemmingsplan)

Als een bepaald gebruik ruimtelijk als gewenst wordt gezien, maar deze is in strijd met het bestemmingsplan, kan met een afwijking van het bestemmingsplan omgevingsvergunning worden verleend. In het Besluit omgevingsrecht (Bor) worden categorieën van gevallen aangegeven waarmee met een eenvoudige procedure medewerking kan worden verleend. Het gaat dan om toepassing van artikel 4, lid 1 van bijlage II Bor *“een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan”* Voorwaarde is dat het aantal woningen niet mag toenemen. Hierbij wordt ook gerekend met de maximale planologisch invulling.

Voor het afwijken van de genoemde oppervlakte maat voor woningen, kent de gemeente Almelo beleidsregels. In de beleidsregels is het volgende bepaald: Burgemeester en wethouders kunnen bij

omgevingsvergunning afwijken van de minimale oppervlaktemaat van 75 m2 voor woningen binnen de bebouwde kom indien:

1. het om transformatie en/of revitalisatie van een bestaand gebouw gaat;
2. de oppervlakte van een woning minimaal 65 m2 bedraagt danwel minimaal 55 m2 indien de gemiddelde oppervlakte van alle woningen in het gebouw minimaal 75 m2 bedraagt;
3. er per woning wordt voorzien in een buitenruimte danwel in een gezamenlijke buitenruimte;
4. de woningen stedenbouwkundig en milieuhygiënisch aanvaardbaar zijn;

In het beleid is transformatie/revitalisatie gedefinieerd als: het feitelijk omzetten naar de functie wonen, eventueel in combinatie met nieuwbouw ten behoeve van de omzetting, en waarbij wonen in het bestemmingsplan bij recht is toegestaan.
Dit beleid is opgesteld om ontwikkelingen voor kamerverhuur en verkleining van de oppervlaktemaat onder voorwaarden weer mogelijk te maken en hier eventueel op te kunnen sturen.
Het beleid staat het transformeren naar andere functies niet in de weg. Andere functies worden niet aan dit beleid getoetst maar vragen om een zelfstandige afweging.

c. <u>Herziening van het bestemmingsplan/grote afwijking</u>.

Indien de ontwikkeling niet past binnen de kaders van het bestemmingsplan of beleidsregels dan kan medewerking alleen worden verleend middels een grote afwijking van het bestemmingsplan of een herziening van het bestemmingsplan.

4. Stedenbouwkundige uitgangspunten

4.1. Stedenbouwkundige opzet

Functies
In de Koers voor de binnenstad worden de twee deelgebieden in ons plangebied als volgt omschreven:

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 in het kernwinkelgebied loopt de leegstand terug en ontstaat ruimte voor nieuwe binnenstadsbewoners.

Dit leidt tot de volgende programmatische uitgangspunten:

- Gemengde buurt/mix van wonen, werken, diensten, kunst, ambacht, dus een variatie aan functies. In Gravenkwartier zijn ook winkels mogelijk.
- Mix van woningtypes (grootte, maisonettes, appartementen en woonwerkappartementen)
- Levendige plinten; dus niet alleen levendig door winkels/diensten, maar ook voor en door bewoners;
- Flexibiliteit van de plinten; kunnen meebewegen met veranderende tijden/functies.
- Duurzaamheid en toekomstbestendig (door o.a. flexibele plattegronden)

4.2. Ruimtelijke eisen vanuit erfgoed

Het plangebied is een van de oudste delen van de binnenstad. Op de historie zijn we zuinig en gebruiken die als leidraad en inspiratiebron voor nieuwe ontwikkelingen.
Historie van dit oudste deel van Almelo moet voelbaar/zichtbaar blijven/versterken; Zichtbaar in de opbouw van de panden, architectuur, inrichting van de straat, materialen. Schaalvergroting past hier niet, in de zin van het vervangen van een gehele straatwand door een grote nieuwe invulling.
Maatwerk en een fijne korrel past het beste bij de identiteit van de Grotestraat-noord.



4.3. Stedenbouw/beeldkwaliteit

Voor transformatie van de binnenstad geldt het bestemmingsplan en de welstandsnota 2017 gebiedstypologie “historische stad”
Afhankelijk van de visie die wordt opgesteld zijn er nadere beeldeisen/randvoorwaarden nodig op gebied van :

- Bouwen/verbouwen in schaal en maat van de Grotestraat (massa, hoogte, rooilijn)
- Bouwen/verbouwen met respect voor de cultuurhistorie van de binnenstad
- Bouwen/verbouwen met interessante plinten (openbaar-privé)
- Wens: Bij voorkeur “wonen in de winkel”. Transformeer het <u>bestaande</u> pand naar een nieuwe functie . Dus geen sloop en nieuwbouw.

4.4. Leefbaarheid en levendigheid

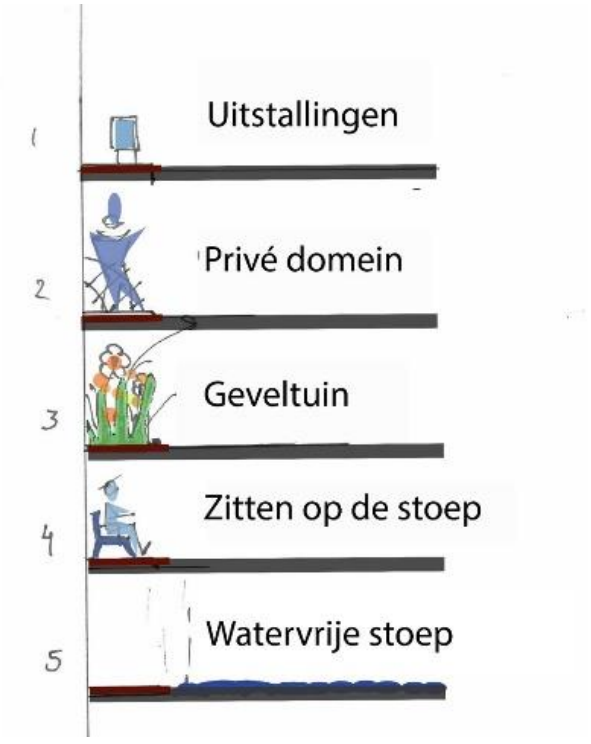
Als er meer gewoond wordt en gewerkt-aan-huis, stelt dat ook andere eisen aan de opbouw van de buurt en aan de openbare ruimte.

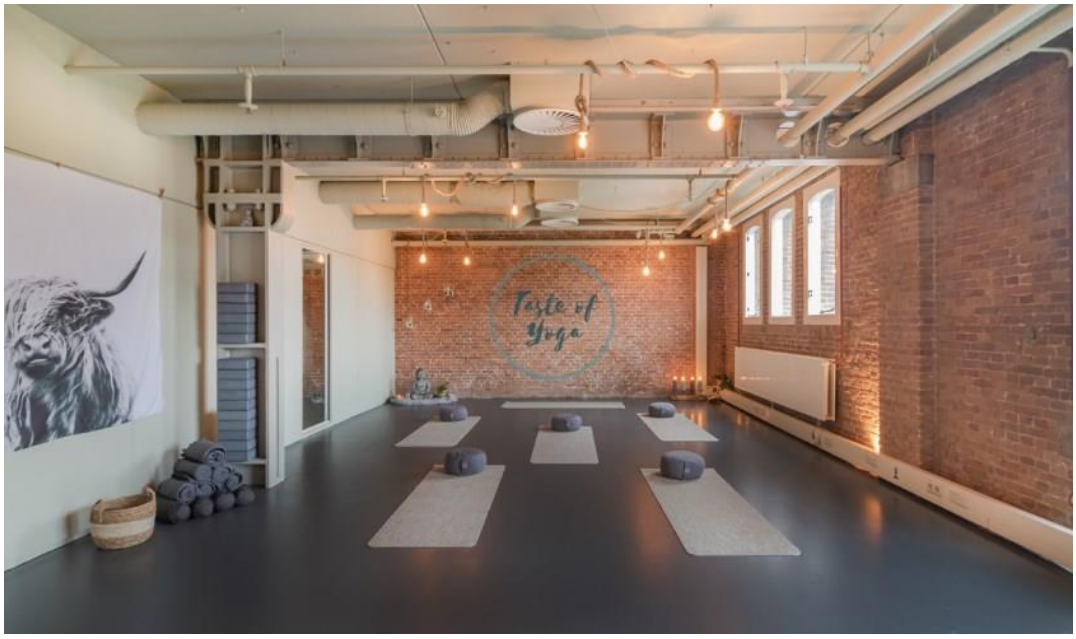
- Bij wonen in een gemengde straat is de stoepzone belangrijk voor privacy
- Voordeuren (en oriëntatie) op de straat voor ontmoetingen en “adres”
- Ook vraagt het aanvullende voorzieningen, zoals een speelterrein, meer groen, geveltuin

<u>Voor invullingen op particuliere gronden zijn er de volgende wensen</u>:

- Aandacht voor (gezamenlijke) buitenruimte/daktuin etc. voor de bewoners
  De binnenterreinen in een binnenstad zijn rustpunten om je terug te trekken.
  Invulling daarvan is belangrijke aandachtspunt. Een voorbeeld: De auto op eigen erf goed inpassen, zodat, als de auto er niet staat, het een mooie binnentuin is
- Voorkomen van woningen aan binnenterreinen zonder contact met de straat
- Leefbaarheid van het woongebouw zelf; criteria aan koppelen (aanpassen woonbeleid)
  - ... m2 buitenruimte
  - … licht in de woning
  - … gezamenlijke fietsenberging



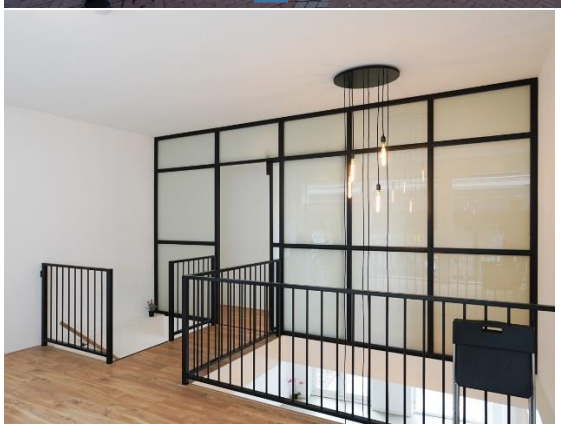

1
Uitstallingen
2
Privé domein
3
Geveltuin
4
Zitten op de stoep
5
Watervrije stoep


Taste of
Yoga




PERRON 22
bed & breakfast









4.5. Openbare ruimte

- De Grotestraat Noord zal zich onderscheiden van het winkelstraat-gedeelte (compacte kern) zonder dat de continuïteit/eenheid van de Grotestraat in het geding komt, bijvoorbeeld kiezen voor overeenkomst in materiaal- en kleurkeuze voor de gehele Grotestraat.
- Een nieuwe groenvisie / groenstructuur kan zorgen voor de verscheidenheid in deelgebieden
- De historie wordt nadrukkelijk betrokken/geeft inspiratie: stadspoort (entreegebied), relatie met de gangen, materialen.
- Doorkijkjes en zichtlijnen respecteren
- De openbare verlichting in Grotestraat is ca 4 jaar geleden vernieuwd en blijft hetzelfde.
- Rekening houden met bevoorrading, stallen van fietsen, bestaande terrassen.

5. Inrichting openbare ruimte

5.1. Wegen

De wegen moeten zodanig gedimensioneerd worden dat er ruimte is voor de ondergrondse infrastructuur (riool, kabels en leidingen, enz.) en ook voor het plaatsen van bomen en lichtmasten, volgens de standaarddetails van de gemeente Almelo. Door middel van de wegenstructuur moet de bereikbaarheid van woningen en (openbare) (nuts)voorzieningen gewaarborgd zijn. De berijdbaarheid moet onderzocht worden in verband met benodigde bochtstralen, in- en uitritten, op- en afritten, ophalen van huisvuil, hulpdiensten e.d.
Uitgangspunt voor de openbare verharding binnen het plangebied is elementenverharding met een duurzaam en onderhoudsarm karakter. Bij het ontwerp van de openbare verharding moet rekening worden gehouden met de afvoer van afgekoppeld hemelwater over straat.

5.2. Groen

Binnen de openbare ruimte moet voldoende ruimte beschikbaar worden gemaakt voor inrichting van groenelementen die duurzaam stand gehouden kunnen worden. Dit betekent dat er voldoende ondergrondse ruimte beschikbaar moet zijn voor een instandhouding van minimaal 40 jaar. Als toetsinstrument kan de Boommonitor van het Norminstituut Bomen gebruikt worden.

In afwijking van het Bomenstructuurplan is, door het veranderende karakter van de omgeving Grotestraat Noord naar een woon- en werkgebied, het behouden van de bloklindes of omvormen naar leilinden op dit moment niet meer van toepassing. Een nieuwe bomenstructuur is er gewenst die past bij het veranderende karakter. Daarnaast is er de wens om op het Kerkplein een nieuwe boomgroep of individuele bomen te introduceren.

Beplantingsvakken moeten qua omvang voldoende grootte hebben zodat deze een duidelijk plek in de openbare ruimte opneemt. Er dient rekening gehouden te worden met eventuele betreding of het voorkomen van betreding tijdens drukke dagen of evenementen.

5.3. Spelen

Binnen het speelruimtebeleidsplan van de gemeente zijn voor speelvoorzieningen uitgangspunten opgenomen ten aanzien van kwaliteit, plaats en aantal. Dit is niet van toepassing op het deel Binnenstad.

Door de transformatie van het gebied van de Grotestraat Noord naar een gebied waar wonen en werken samengaan is het, in afwijking van het vastgestelde in het speelruimtebeleidsplan, voor dit gebied gewenst om de richtlijnen zoals die gelden voor de overige delen in de stad van toepassing te verklaren.
Samengevat gaat het dan om de volgende criteria:

- < 100m speelplek/ -aanleiding voor de leeftijdscategorie 3 t/m 6 jaar
- < 300m speelplek/ -aanleiding voor de leeftijdscategorie 6 t/m 12 jaar
- < 1000m speelplek/ -aanleiding voor de leeftijdscategorie 12 t/m 16 jaar

Binnen de nieuwe inrichting moet ruimte gezocht worden om deze functies een plek te geven of door gebruik te maken van spelaanleiding het gebied geschikt te maken voor kinderen in de bewuste leeftijdscategorieën.

5.4. Nutsvoorzieningen

In de nieuw te ontwerpen profielen moet ruimte zijn en moet rekening zijn gehouden met de bestaande riolering. De bestaande kabels en leidingenstroken moeten zoveel mogelijk ingepast worden in het ontwerp en daarnaast moet er ruimte zijn voor nieuwe kabels en leidingen ten behoeve van de diverse ontwikkelingen. Er dient onderzocht te worden hoe de kabels en leidingen lopen waar de nieuwe nuts-tracés komen in verband met de te handhaven of nieuw te plaatsen bomen.

5.5. Openbare verlichting

De openbare verlichting dient te voldoen aan normen en voorwaarden genoemd in de aanbevelingen voor openbare verlichting van de NSVV, en het gemeentelijke beleid, in het bijzonder de nota “Openbare verlichting, standaardisering van toe te passen armaturen en masten”

5.6. Evenementen

Het Rondje-Noord (noordelijke deel Grotestraat, Doelenstraat, Molenstraat, Oranjestaat) presenteert zich als een samenhangend winkelgebied richting de consument en heeft een eigen uitstraling. Het gebied maakt onderdeel uit van de Bedrijveninvesteringszone (BIZ) Binnenstad, die

bij voldoende draagvlak per 1 januari 2021 wordt ingevoerd. In het Businessplan Ondernemers BIZ wordt de aanleiding, het doel en de werking van de BIZ beschreven. Daarin wordt specifiek aan het Rondje-Noord, waarbij dit winkelgebied een eigen werkbudget krijgt om evenementen en promotieactiviteiten te organiseren. In het gebied wordt onder andere al meer dan 20 jaar een aansprekend evenement georganiseerd: de DoelenKerstmarkt met duizenden bezoekers.

5.7. Uitstallingen/reclameborden

Ruimte geven aan uitstallingen en reclame en hierbij aan te sluiten bij de Q-impuls (beleidsregel reclameborden en uitstallingen (artikel 2:10 lid 2 sub d APV), waarbij de uitstallingen maximaal 1 meter diep mogen zijn en per commerciële ruimte 1 reclamebord mag worden geplaatst

5.8. Geveltuintjes

Om wonen op de begane grond aantrekkelijk te maken, wordt de mogelijkheid geboden om voortuintjes te creëren door een privacy zonering aan te brengen van maximaal 1 meter diep.

5.9. Terrassen

Exploitatievergunningen die in het transformatiegebied zijn verleend, worden gerespecteerd. Dit betekent dat het bestaande terras wordt ingepast.
De mogelijkheid van een winterterras wordt uitgesloten.

6. Water

6.1. Algemeen

In stedelijk gebied is het veilig wonen en werken, de kans op overstromingen is bijzonder klein. Bij grootschalige nieuwbouw en bij vitale functies in risicovolle gebieden zijn inrichtingsmaatregelen getroffen om schade, slachtoffers of maatschappelijke ontwrichting zo veel mogelijk te voorkomen. Wateroverlast komt nu eenmaal af en toe voor, maar is teruggebracht tot een maatschappelijk geaccepteerd niveau. Grondwateroverlast komt vrijwel nergens meer voor.

Burgers zijn zich bewust van hun verantwoordelijkheden en van de gevolgen van eigen handelen op het watersysteem. Ze nemen hun eigen verantwoordelijkheid voor het (tijdelijk) bergen van regenwater dat op hun perceel valt. De bebouwde omgeving is in hoge mate zelfvoorzienend, waar mogelijk worden zomerse tekorten aangevuld met in de winter gevulde zoetwaterbuffers.

Water, cultuurhistorie en groen leveren een duidelijke bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving en bepalen mede de culturele identiteit van de stad. Bewoners hebben toegang tot voldoende en aantrekkelijk oppervlaktewater waarop veilig gerecreëerd kan worden. Stadswater brengt verkoeling tijdens warme zomers.
Het zelfreinigend vermogen van zowel het watersysteem als het bodem- en grondwatersysteem is groot. Het gezuiverde effluent van rioolwaterzuiveringen wordt veelal benut als een continue waterbron met waardevolle gebruiksfuncties in plaats van het zonder bestemming te lozen.

Er zijn innovatieve oplossingen gevonden voor deze wateropgaven in stedelijk gebied. Gemeenten en waterschappen werken hierbij nauw samen met onder meer projectontwikkelaars, woningbouwcorporaties, bouwers, banken en burgers.

Om aan bovengenoemd streefbeeld te werken is per waterstroom allereerst de visie aangegeven en daarna specifieke punten waar rekening mee gehouden moet worden.

6.2. Afvalwater

De gemeente Almelo streeft in haar gebied een duurzame en doelmatige inzameling en afvoer van afvalwater na tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten waarbij afvalwater vanuit hygiënisch oogpunt (volksgezondheid) adequaat wordt ingezameld en getransporteerd, waarbij emissies naar bodem, lucht en oppervlaktewater zoveel mogelijk worden voorkomen en waarbij wateroverlast voor burgers zoveel mogelijk wordt beperkt.

- Het schoon hemelwater zoveel mogelijk scheiden van afvalwater.
- Stimuleren om berging op daken (groene daken) te realiseren
- De kwaliteit van de riolering in het plangebied is in het algemeen goed en vervangingsinvesteringen zullen in de komende tien jaar beperkt zijn.
- Gemeentelijke riolering (inclusief voorzieningen voor hemelwater) mag ten gevolge van ontwikkelingen niet onder particulier terrein komen te liggen en of overbouwd worden.
- Binnen twee meter van bestaande en nieuwe riolering mogen geen bomen worden gepland.

6.3. Hemelwater

De gemeente Almelo streeft naar een volledige scheiding tussen schoon hemelwater aan de ene kant en (mogelijk) vervuild regenwater en afvalwater aan de andere kant. De gemeente zoekt voor de hemelwaterzorgplicht aansluiting bij het vigerende landelijke beleid, de zogenaamde voorkeursvolgorde en het regionale beleid zoals door waterschap Vechtstromen is verwoord in de nota afkoppelen. Voor het hemelwaterbeleid is de eerste stap uit de voorkeursvolgorde namelijk het voorkomen van het ontstaan van afvalwater de belangrijkste.

Voor het plangebied zijn voor hemelwater de volgende punten relevant:

1. De toekomstige waterhuishouding moet een duurzaam karakter krijgen door schone en vuile waterstromen gescheiden te houden. Voor de afhandeling van hemelwater moet worden aangesloten bij de voorkeursvolgorde hergebruik, infiltreren, retenderen/afvoer naar oppervlaktewater of retenderen/afvoeren naar riolering.
2. Het hemelwater dat valt op het verhard oppervlak (daken en (terrein)verharding) van nieuwe bebouwing en nieuwe openbare ruimte mag in ieder geval niet rechtstreeks worden aangesloten op de riolering.
3. Hemelwater dat valt op bestaande dakoppervlakken moet zoveel mogelijk afgekoppeld worden van het gemengde rioolstelsel. Dit kan ook rechtstreeks op oppervlaktewater worden aangesloten.
4. Mogelijk zichtbaar terugbrengen van historische water(rond)gangen in een eigentijdse vorm, zie ook hoofdstuk 8 Erfgoed.

6.4 Grondwater

De gemeente Almelo streeft in haar gebied een grondwaterstand na, welke geen structurele overlast veroorzaakt. De gemeente streeft daarnaast een kwaliteit van het grondwater na, die voldoet aan de beoogde functie.

Voor het plangebied zijn voor grondwater de volgende kansen, knelpunten en opgaven relevant:

1. Nieuwe ontwikkelingen, zowel openbaar als particulier, moeten zodanig worden ontwerpen en ingericht dat de toekomstige bewoners/gebruikers geen hinder ondervinden van (te) hoge grondwaterstanden.
2. In het plangebied zijn geen problemen bekend van grondwateroverlast.
3. In de omgeving van het plangebied liggen een aantal peilbuizen van het gemeentelijke grondwatermonitoringsnetwerk. Deze peilbuizen mogen ten gevolge van ontwikkelingen niet op particulier terrein komen te liggen.

6.5 Oppervlaktewater

De gemeente Almelo streeft naar het verbeteren van de milieukwaliteit van het oppervlaktewater en het vergroten van de belevingswaarde. Voor dit plangebied is het belangrijk om te komen tot een aanvullende mogelijkheid voor verversing van het oppervlaktewater van de gracht rondom Huize Almelo. Dit kan door afgekoppeld dakwater rechtstreeks af te voeren naar het oppervlaktewater. Dit kan in combinatie met het terugbrengen van de historische water(rond)gangen in een eigentijdse vorm.

6.6 Klimaatadaptatie

Onderdeel van het jaarlijkse landelijke Deltaprogramma is het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie. Daarin staat hoe gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk het proces van ruimtelijke adaptatie willen versnellen en intensiveren. Daarvoor zijn 7 ambities in het deltaplan opgenomen. Het deltaplan geeft aan welke doelen de partijen nastreven, hoe ze daaraan gaan werken en hoe ze de resultaten in beeld brengen. Bij het deltaplan hoort een actieplan met concrete acties en maatregelen. De overheden werken met elkaar samen in 42 werkregio's. De gemeente Almelo werkt hiervoor samen met de 14 Twentse gemeenten, waterschap Vechtstromen en de Provincie Overijssel in de werkregio Twents Waternet (TWN).

De kern van de deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie is dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust is ingericht. Overheden gaan ervoor zorgen dat schade door hittestress, wateroverlast, droogte en overstromingen zo min mogelijk toeneemt en letten daarop bij de aanleg van nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen, het opknappen van bestaande bebouwing, vervanging van rioleringen en wegonderhoud etc.

Binnen het plangebied en het studiegebied zijn locaties bekend waar mogelijk wateroverlast kan ontstaan bij extreme buien. Het gaat hierbij om de van oorsprong lager gelegen delen als de Hagengracht en De Götte. Daarnaast is door de grote hoeveelheid verharding, platte daken en minimale oppervlakten aan groeninrichting de kans op hittestress aannemelijk.



Door de aanleg van groene daken in het bebouwde gebied kan de waterafvoer worden vertraagd en kan wateroverlast mogelijk worden voorkomen. Het is tevens een middel om hittestress in de binnenstad te reduceren. Het is belangrijk dat bij toekomstige ontwikkelingen wateroverlast en hittestress wordt voorkomen. Bij het ontwerp en de inrichting van nieuwe ontwikkelingen moet daarom rekening worden gehouden met de mogelijkheid om in noodgevallen (bij extreme buien) de straat en de overige openbare ruimte te benutten als tijdelijke berging. Hiervoor moet de infrastructuur waterbewust en klimaatbestendig worden ingericht.

7. Verkeerskundige aspecten

7.1. Verkeersstructuur in algemene zin

Het plangebied is geen kernwinkelgebied meer. Door de mix woningen, winkels, werken en diensten krijgt de straat meer de uitstraling van een rustige straat (vergelijk Doelenstraat). Vanwege bevoorrading van het kernwinkelgebied moet de straat wel geschikt zijn voor gemotoriseerd verkeer. Karakter van woonerf is het best passend. Bereikbaarheid van de kerk vindt nu plaats via

Hof van Gullick. De wens bestaat om de kerk vanaf het Kerkplein bereikbaar te maken.
De verkeerskundige inrichting moet de ruimtelijke structuur ondersteunen. In de Grotestraat kent het meest noordelijk deel een duidelijke winkelfunctie (Oranjestraat – Doelenstraat). Het gedeelte Doelenstraat – Kerkstraat kent zeer veel leegstand. Transformatie naar o.a. wonen, vindt hier al plaats.

7.2. Verkeersregiem

De Grotestraat Noord is geen doorgaande weg. Wel is zij van belang voor de bevoorrading van het kernwinkelgebied. De straat dient ingericht te worden als verblijfsgebied (erftoegangsweg met keuze tussen woonerf of 30 km/u-inrichting). Afstemming met de omliggende wegen (Doelenstraat, Oranjestraat en Kerkplein) is gewenst, zodat een eenduidig beeld ontstaat (niet continue switchen tussen woonerf en 30 km/u).

7.3. Bereikbaarheid auto's

De Grotestraat Noord is geen kernwinkelgebied meer. Bij 7.1. wordt al aangegeven dat de mogelijkheden van autoverkeer in samenhang met de ruimtelijke structuur bekeken moet worden. Parkeergelegenheid wordt beperkt door weinig beschikbare ruimte.
Wel moeten bewoners/belanghebbenden hun panden kunnen bevoorraden en moeten woningen bereikbaar zijn. De behoefte aan parkeren wordt nader onderzocht
Aangezien deze woningen niet in het kernwinkelgebied liggen is bereikbaarheid gedurende de gehele dag het uitgangspunt.

7.4. Bereikbaarheid openbaar vervoer

De Grotestraat Noord ligt niet aan een openbaar vervoerroute. De dichtstbijzijnde bushalte ligt bij de brandweerkazerne aan de Boddenstraat. Er zijn geen mogelijkheden voor openbaar vervoer in de Grotestraat Noord.

7.5. Bereikbaarheid fietsen

De Grotestraat Noord is voor de fietser een belangrijke toegangsroute tot het kernwinkelgebied. De straat moet dan ook toegankelijk zijn en blijven voor fietsers**.** Het stallen van fietsen is een aandachtspunt, waarbij een keuze gemaakt moet worden tussen concentratie van fietsstallingen óf gespreid door de straat voorzieningen aan te brengen**.** Tevens onderzoeken we of er voor elektrische fietsen aanvullende voorzieningen en/of laadpunten gerealiseerd moeten worden.

7.6. Bereikbaarheid voetgangers

De Grotestraat is ook een belangrijke toegang tot het kernwinkelgebied voor de voetganger. De straat dient voor voetgangers goed begaanbaar te zijn. De voetganger mag bij een erf overal lopen. Hoogteverschillen zijn dan ook niet wenselijk. Als de straat als 30 km/u wordt ingericht, dan moet het trottoir aan weerszijden voldoende breed te zijn voor voetgangers (min 1,20 m.). Er dient speciale aandacht voor voetgangers met een beperking te zijn (Stichting Bartimeus kan hierbij helpen). Hoogteverschillen zijn voor mindervaliden erg lastig. Een eventuele afperking van het loopgedeelte is ook mogelijk door andere bestrating voor het trottoir toe te passen, zonder dat een hoogteverschil wordt aangebracht.

7.7. Profielen

De Grotestraat Noord moet toegankelijk zijn voor hulpdiensten. Hiervoor is een vrij profiel van 4 meter noodzakelijk. Bevoorrading kan ook van deze 4 meter gebruik maken.

7.8. Parkeren

Het smalle karakter van de Grotestraat Noord beperkt de parkeermogelijkheden. Veel gebouwen zullen omgevormd worden tot woningen/appartementen. Daarmee ligt er een grote uitdaging van

het parkeervraagstuk. Om dit vorm te geven wordt een parkeernorm van 0,5 p.p./woning of appartement overwogen en komen de nieuwe gebruikers niet in aanmerking voor een reguliere parkeervergunning op straat. Dit past bij de wens om een autoluwe binnenstad te realiseren. Voor de overige functies blijven de parkeernormen uit de CROW publicatie gelden.

Transformatie betekent ook dat het type parkeerder verandert: verschuiving van bezoeker naar bewoner. De huidige parkeerplek van de bezoeker is voornamelijk in de garage. Op straat is minder ruimte voor extra parkeerdruk, de parkeerplek van de nieuwe bewoners zou dus ook in die garage moeten zijn. Deze beweging komt alleen op gang alleen als nieuwe bewoners niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning op straat.

7.9. Bevoorrading

De Grotestraat Noord is en blijft voor aan- en afvoer van kernwinkelgebied. Er dient nog vastgesteld te worden of het vrachtverkeer slechts in één richting gefaciliteerd wordt, en zo ja in welke richting dit zal zijn. Doordat De Grotestraat Noord geen kernwinkelgebied meer is, is het voorstel om de straat 24/7 open te stellen voor bevoorrading, laden en lossen. Wel zal in de toekomst bekeken worden op welke wijze de straat ingepast kan worden in een Zero Emissie Zone. Dit kan betekenen dat het elektrisch vervoer hier extra gestimuleerd wordt (bv. door na 19.00 alleen elektrisch vervoer toe te staan). Dit wordt in samenhang met de rest van de binnenstad bekeken.

7.10. Bewegwijzering/bebording

Er loopt momenteel een proef met het autoverkeer in de Grotestraat Noord. De uiteindelijke bebording en verwijzing moet aangepast zijn aan het definitieve besluit.

7.11. Cameratoezicht

De Grotestraat Noord valt deels in het gebied waar camerahandhaving ingevoerd gaat worden. Voorlopig wordt voorgesteld om een camera te plaatsen in de Grotestraat Noord ten zuiden van de Hagengracht. In het kader van de visie voor de Grotestraat Noord is het denkbaar dat deze camera in de toekomst opschuift in zuidelijke richting. Verkeerskundig is het wenselijk om een camera te plaatsen bij het betreden van het kernwinkelgebied. Dit zou betekenen dat de camera verplaatst wordt en ongeveer bij het pand Grotestraat 34 (optiek Hemmer). In de binnenstad worden ook extra camera's voor veiligheid geplaatst. Deze camera's kunnen niet gecombineerd worden (dat is juridisch niet toegestaan en technisch ook niet mogelijk). Wel kan bekeken worden of camera's op hetzelfde standpunt geplaatst kunnen worden.

8. Erfgoed

8.1. Erfgoed is de identiteit van de stad

Erfgoed is een integraal onderdeel van de identiteit en de stedelijke en landschappelijke ontwikkeling van Almelo. Ontmoetingen tussen heden en verleden vormen een uitdaging en inspiratiebron voor de toekomst. Samen met de inwoners en (erfgoed)organisaties staan we voor de opgaven 'Beschermen, Benutten en Beleven' van erfgoed.

8.2. Historie

Op de plattegrond van Almelo uit 1570 van Jacob Van Deventer staan twee stadspoorten getekend in de Grotestraat; de hoofdstraat van Almelo. Dit zijn de noordelijke stadspoort (De Noordelijke Eschpoort); ter hoogte van de Hagengracht - De Götte, en de zuidelijke stadspoort (Zuidelijke Nieuwe Stadspoort); ter hoogte van Schuttenstraat - Hagenborch. De voormalige watergangen tezamen vormden de omzoming van de historische binnenstad. De watergangen die rond het oudste deel van de binnenstad lagen en de grens met de buitenwereld vormden zijn gedempt. Het gaat in het plangebied Grotestraat Noord om de Götte en de Hagengracht.

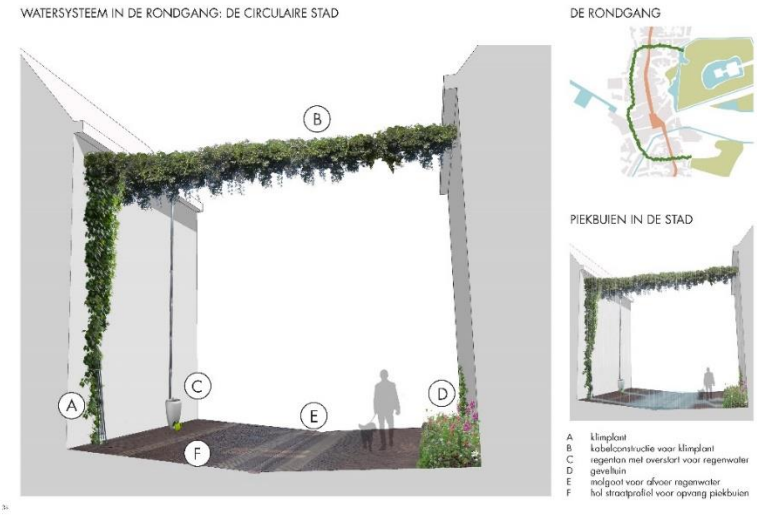
8.3. Ambitie

Historische context van de stadspoort, in zijn omgeving met de water(rond)gangen, in de Grotestraat Noord op een eigentijdse wijze vorm te geven, met aandacht voor water en groen. Zie onderstaande schetsen, die vanuit historisch perspectief als referentie kunnen dienen voor de landschappelijke en stedelijke ontwikkeling. (uit het schetsontwerp van Buro Poelmans Reesink)[1]





[1] Opgesteld n.a.v. het erfgoedinitiatief van Stichting Historische Kring Stad en Ambt Almelo om de stadspoorten op eigentijdse wijze terug te brengen in het straatbeeld.



9. Milieuhygiënische uitgangspunten

9.1. Bodemkwaliteit

De gemeente Almelo beschikt over een bodemkwaliteitskaart. Op basis van deze kaart zijn deelgebieden milieu hygiënisch in kaart gebracht. Transformatie binnen gebouwen zal in zijn algemeenheid betekenen dat niet in de ondergrond wordt geroerd.
Daar waar ingrepen in de openbare ruimte gaan plaatsvinden, moet worden gestreefd naar een gesloten grondbalans. Eventueel vrijkomende grond kan, binnen de criteria van het gemeentelijk bodembeleid, elders in de stad worden ingezet. Binnen het plangebied kunnen locaties aanwezig zijn waar de kwaliteit van de bodem niet gedetailleerd genoeg bekend is. Het betreft dan een beperkt gebied. Voor aanvang van een ingreep in de ondergrond zal een gedetailleerder onderzoek plaatsvinden.

9.2. Archeologie

De gemeente Almelo heeft een archeologische waardenkaart vastgesteld. Uit deze waardenkaart blijkt dat het gebied een hoge archeologische verwachting heeft. Voor de openbare ruimte geldt echter ook dat deze met grote regelmaat is geroerd c.q. verstoord. Voor ingrepen met een omvang van meer dan 2500 m² dient voor aanvang nader archeologisch onderzoek plaats te vinden. Kleinere ingrepen zijn vrijgesteld van deze onderzoeksplicht.

9.3. Flora en Fauna

Ook in binnenstedelijke milieus is er sprake van een actief flora en fauna leven. Wij trachten dit leven te versterken door het treffen van faciliterende maatregelen denk hierbij aan insectenhuizen of diervriendelijke oevers. In het binnenstedelijk gebied is er in de openbare ruimte sprake van “bestendig beheer” om deze reden hoeft bij ingrepen in deze openbare ruimte geen nader onderzoek plaats te vinden naar de aanwezige flora en fauna. Daar waar op gebouwniveau ingrepen plaatsvinden moet een verkenning worden gedaan naar aanwezige fauna.

9.4. Circulariteit

De inrichting van de openbare ruimte vergt een grote materiaalbehoefte. Circulair gebruik van materialen of het gebruik van circulaire materialen put de aarde minder uit en leidt tot een lagere CO2 belasting. In de inrichting van de openbare ruimte zal in de materiaalkeuze de CO2 belasting worden meegenomen.

9.5. Afval

Het gemeentelijk beleid in de stedelijke omgeving met een concentratie van appartementen is er op gericht dat de inzameling van huishoudelijk afval plaatsvindt via ondergrondse containers. Eén ondergrondse container is voldoende voor maximaal 40 huishoudens. Vanuit comfort overwegingen worden loopafstanden van maximaal 75 meter vanuit de entree van een appartementsgebouw gehanteerd.
Inzameling in ondergrondse containers vindt plaats in diverse compartimenten. Voor elk van deze compartimenten moet een container worden geplaatst. Inzameling van bedrijfsafval is aan de markt en is geen gemeentelijke taak.
De wens bestaat om bedrijfsafval in te zamelen via ondergrondse containers. Hierdoor worden transportbewegingen binnen het plangebied voorkomen en kan ook het aanbod van afval in de openbare ruimte (in afwachting van de inzameling) worden voorkomen. Deze inzameling kan worden gecombineerd met de inzameling voor inwoners. Bij deelname van een aantal bedrijven aan deze wijze van inzameling kan de investering door de gemeente worden gedragen.
De inzameling uit deze ondergrondse containers zal plaatsvinden met vrachtwagens met een forse omvang. Bij de keuze van de locatie van het ondergrondse containerpark moet hier rekening mee worden gehouden.

9.6. Geluid

Een attractief stedelijk gebied gaat vaak gepaard met functiemenging. Dit geeft spanning tussen de behoefte aan rust en levendigheid. De levendigheid is gewenst. Dit betekent echter wel dat daar waar woonfuncties worden toegevoegd, het binnengeluidsniveau voldoende aanvaardbaar moet zijn. De gevelisolatiewaarde van slaapvertrekken gelegen aan pleinen met horeca of openbare ruimten waar evenementen plaatsvinden, dient daarom minimaal 40dB(A) te zijn.

10. Uitgangspunten Veiligheid

10.1. Fysieke veiligheid

Uit het Regionaal Risicoprofiel blijkt dat in Almelo het scenario 'Brand in dichte binnensteden' tot de mogelijkheden behoort. Binnensteden kenmerken zich vaak door een diversiteit van gecombineerde functies zoals winkels, woningen boven winkels of horeca. De historische panden zijn vaak aaneengesloten en door de jaren heen verbouwd. Dit brengt beperkingen met zich mee voor het repressieve optreden door de brandweer. Bijvoorbeeld door de vindbaarheid en benadering van adressen. Ook komen vluchtwegen niet altijd rechtstreeks uit op een veilige locatie, zoals de openbare straat.
Een goede bereikbaarheid, geschikte mogelijkheden om (red)voertuigen op te stellen en voldoende bluswater zijn dan ook van belang. Rekening moet er mee worden gehouden dat obstakels zoals bijvoorbeeld terrassen, reclameborden, bomen, speelvoorzieningen, fietsen, bevoorradingsverkeer en paaltjes een belemmering kunnen vormen of een vertraging in de rijtijd. Hierdoor kan een brand zich verder ontwikkelen.
Onderstaande aandachtspunten dienen in acht te worden genomen.

- Wijzigingen in de inrichting en/of functie dienen zodanig te worden uitgevoerd dat de mogelijkheden voor de brandweer om repressief op te treden zijn geborgd. De geldende wet- en regelgeving evenals de Handreiking Bluswatervoorziening en bereikbaarheid (uitgave door Brandweer Nederland) zijn daarvoor de norm.
- Vluchtroutes blijven behouden of worden geoptimaliseerd. Bij nieuwe panden moet een geschikte vluchtroute zijn conform wet- en regelgeving (bouwbesluit/ Woningwet).
- Het gebied wordt zodanig ingericht dat (losse) obstakels geen belemmering vormen en de bereikbaarheid wordt geborgd. Wanneer de Grotestraat Noord autoluw wordt gemaakt middels een fysieke afsluiting dan dient het systeem afgestemd te zijn op dat van de hulpdiensten. Rekening moet worden gehouden met een vertraging van de opkomsttijd.

- De primaire bluswatervoorziening blijft beschikbaar (minimaal de huidige capaciteit) of wordt geoptimaliseerd door brandkranen bij te plaatsen. Eventuele wijzigingen worden ter toetsing aan Brandweer Twente voorgelegd.

10.2. Externe veiligheid

Externe Veiligheid (EV) gaat over het beheersen van risico's die mensen lopen door risicobronnen (opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen) in hun omgeving.
Grote straat Noord is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een risicobron die relevant is voor externe veiligheid. Een risicobron als het doorgaand spoor is op ruime afstand gelegen (meer dan 350 meter) waardoor deze geen significante invloed heeft op de planlocatie.
Het aspect externe veiligheid vormt voor de voorgestane ontwikkelingen daarom geen beperkingen en aanvullend onderzoek kan achterwege blijven.
Voor de mogelijkheden voor rampenbestrijding, hulpverlening en de zelfredzaamheid van de inwoners, dient de Veiligheidsregio Twente te worden benaderd.

10.3 Sociale veiligheid

Met betrekking tot de sociale veiligheid in Grotestraat Noord is een aantal aspecten van belang. Allereerst moeten zowel bewoners, ondernemers als bezoekers zich veilig voelen op alle momenten van de dag. Dat kan op een aantal manieren bewerkstelligd worden. Zo is het van belang dat er goede verlichting wordt aangebracht, zodat men zich er ook in de avond en nacht veilig waant. Daarnaast zal er met de inrichting rekening mee moeten worden gehouden dat geen uitgebreide hangplekken voor jongeren of kwetsbare inwoners worden gecreëerd. En tot slot zal er een bepaalde overzichtelijkheid gecreëerd moeten worden om te voorkomen dat ongenode gasten zich er ongezien kunnen ophouden en via 'kruip door, sluip door' de Grotestraat Noord ongezien kunnen verlaten.

Naast veiligheidsgevoelens is het van belang dat er sprake is van enige sociale samenhang in de Grotestraat Noord. Dat is te realiseren door allereerst te voorkomen dat er een te grote concentratie panden komt met een maatschappelijke bestemming voor kwetsbare inwoners. En verder het voorkomen dat er een te grote concentratie kamerverhuur plaatsvindt, bijvoorbeeld voor arbeidsmigranten. Naast mogelijke overlast zou dat ten koste kunnen gaan van de sociale samenhang in Grotestraat Noord.

Tot slot, om te voorkomen dat ondernemers zich in de Grotestraat Noord gaan vestigen die de onderneming gebruiken voor criminele doeleinden, kan voor nieuwe ondernemers waar mogelijk een BIBOB-toets worden uitgevoerd.

11. Communicatie

11.1. Ontwikkelstrategie

De ontwikkelstrategie voor de Grotestraat Noord is er één van aanpakken en verbinden op visie: als er met volle inzet wordt gewerkt aan de gezamenlijke visieontwikkeling in 2021zijn er tegelijk de eerste particuliere transformatie-initiatieven die sterk kunnen inspireren.

(Leegstaande) winkels verdwijnen stapsgewijs en dat straatbeeld maakt plaats voor een levendige mix van functies: wonen / werken / ambacht en dienstverlening. Het gebied kan zich zo nieuw positioneren in de binnenstad. Het is duidelijk dat eigenaren de sleutel in handen hebben. Maar ook andere stakeholders, en niet alleen in het gebied, zijn onmisbaar en moeten worden betrokken en zijn mede aan zet.

Bij de participatie gaat het er om, een open en op wederzijds vertrouwen gebaseerde relatie aan te gaan. Betrokkenen moeten hun belangen en wensen voldoende verzekerd zien, binnen vooraf gestelde kaders en tijdlijn.

11.2. Koersvast

De Koers voor de binnenstad werd na een brede participatie met groot draagvlak omarmd. Dat vraagt nu een inspirerend vervolg bij de transformatieopgave van de Grotestraat Noord als één van de gebiedsgerichte uitwerkingen van de Koers en daarin opgenomen kaders.



11.3. Meeweten, Meedenken, Meedoen

Met de actieve betrokkenheid is al een start gemaakt met twee inspirerende bijeenkomsten met eigenaren in het gebied. Het leverde een aantal toekomstperspectieven op voor de transformatie en is de basis voor de verdere betrokkenheid van de stakeholders in het gebied, de eigenaren, de ondernemers en de bewoners.
Het is belangrijk dat zij goed geïnformeerd, geraadpleegd en om advies gevraagd worden,
Het is van belang vooraf te bepalen hoeveel stem en invloed de deelnemers krijgen: gaat het om meedenken of meeweten of meedoen.
Uitgangspunt is dat het Koersdocument het kader is en dat aan getoetst wordt aan dit document.

Stedenbouwkundig bureau
Bij de uitwerking van de ontwikkelvisie zoeken we dezelfde actieve betrokkenheid als bij de Koers voor Binnenstad en een goed vervolg op de reeds gemaakte gezamenlijke start. Dat vraagt veel kwaliteiten van een stedenbouwkundig bureau. Een inspirerende, op participatie gerichte aanpak moet het handelsmerk zijn.

- Eigenaren en ook ondernemers en bewoners in het gebied moeten up to date geïnformeerd worden - en blijven - en actief en concreet worden uitgenodigd om te participeren en te adviseren.
- Ook de andere belangrijke stakeholders moeten goed worden meegenomen.
- Een bureau doet dat in samenwerking met gemeente en andere stakeholders zoals de centrummanager.

11.4. Uitwerken participatieaanpak

Na selectie van een stedenbouwkundig bureau wordt als eerste de participatie in een kort plan en op hoofdlijnen gezamenlijk uitgewerkt; hoe de interactie wordt georganiseerd, met welke tijdlijn en met welke middelen.

11.5. Vijf doelen communicatieaanpak

Vijf doelen voor de uit te werken communicatieaanpak zijn belangrijk:

- Kennis vergroten, informatie uitwisselen,
- Meenemen in het proces, interactie
- Verder enthousiasme opwekken, inspireren
- Draagvlak(ken) - gedeelde ambities en verantwoordelijkheid ontwikkelen
- Stimulerend / wervend helpen opstellen en uitvoering geven aan de visie

11.6. 1 op 1 gesprekken

Daarnaast zullen met de eigenaren en partijen zeker ook 1-op1- gesprekken zijn. Bijvoorbeeld vanuit de vastgoedregisseur en het ondernemersloket. Doel is het wederzijds inzichtelijk maken en houden van winkeltransformatieproces op pandniveau. Daartoe starten gevraagd en proactief transformatiegesprekken met de beoogde kwaliteits- en functiestimulering. Ook is er zo kennisuitwisseling en faciliteren van subsidies en voorzieningen, behandelen van aanvragen.

11.7. Stakeholders / Actorenoverzicht

Stakeholders in het gebied

Eigenaren
Investeerders/ ontwikkelaars
Ondernemers
Bewoners
Financiële organisaties/banken

Bestuurlijk

College
Gemeenteraad
Provincie

Publiek

Inwoners Almelo
Passanten
Huidige bezoekers functies

Stakeholders binnenstad

CAA
Centrummanager
Stichting Almelo Promotie
Vereniging van eigenaren binnenstad
Historische Kring
Corporaties
Fondsen
Kenniscentra transformaties

12. Financiële grenzen en planning.

12.1. Dekking projectkosten

Programma Binnenstad (proceskosten 2020 en 2021)	€ 90.000, -
Subsidies en subsidievoorwaarden die al bekend zijn 2020	
Bijdrage Stadsarrangement voor opstellen visie	€ 20.000, -

	€ 110.000, -

Raming interne en externe kosten

Interne kosten

Discipline	Uren	
Stedenbouw	145	
Verkeer	80	
Parkeren	25	
Erfgoed	20	
Ruimtelijke Ordening	20	
Projectleiding	110	

	400	€ 35.800, -

Openbare ruimte:		
projectleider	210	
werkvoorbereider	285	

	495	€ 34.200, -

Externe kosten:			
Opstellen gebiedsvisie door bureau	€ 20.000, -		
Stedenbouwkundig tekenaar	€ 10.000, -		

		€ 30.000, -	
Communicatiekosten		€ 10.000, -	

			€ 110.000, -

12.2. Planning

Projectfase	Inhoud	Doorlooptijd
Initiatieffase	Opstellen programma van eisen	november ‘20
	Besluitvorming door college	november/december ‘20
	Communicatie	december ‘20
Definitiefase	Opdracht verstrekken tot opstellen (gebied)visie	december ‘20
	Opstellen (gebieds)visie en beeldkwaliteitplan	januari – juli ‘21
	Communicatie	januari – juli ‘21
	Financiële mogelijkheden uitvoering openbare ruimte onderzoeken	januari – zomer ‘21
	Besluitvorming tot vaststelling visie	zomer ‘21
Realisatiefase	Opstellen visie op hoofdlijnen voor de openbare ruimte	zomer ’21 – eind ‘21
	Communicatie	zomer ’21 – eind ‘21
	Vaststelling visie op hoofdlijnen openbare ruimte/go no go	eind ‘21
Nazorg	Opdracht voor uitvoering formuleren	januari ‘22

Analyse studiegebied Grotestraat Noord

De aandacht voor de ontwikkelingen van Almelo zijn de laatste decennia vooral uitgegaan naar het stadsdeel tussen station en Grotestraat. De stad heeft een nieuw stadskantoor en het oude wordt verbouwd tot woningen. De Havenpassage is opgeheven en vervangen door nieuwbouw (winkels, wonen en parkeren) aan het Marktplein. Het water is doorgetrokken en de binnenstad heeft weer een havenkom. Het heeft een nieuwe stad opgeleverd met bijzondere kwaliteiten.

De oude winkelstraat is intussen aan een herwaardering toe. In 2016 is de Grotestraat al eens opgeknapt met nieuw straatmeubilair, nieuwe verlichting en een nieuw uitstallingenbeleid met uniforme reclameborden, de zogenaamde Q-impuls. Het uiterste noorden heeft toen alleen nieuwe verlichting gekregen in afwachting van de transformatieopgave.



Manifest Koers binnenstad Almelo (2018)
Door o.a. hardnekkige leegstand en terugloop van bezoekersaantallen heeft de gemeente in 2018 een manifest laten opstellen : "De Koers voor de binnenstad Nieuwe tijden breken aan". Het doel van het Koersdocument is om samen te werken aan een betere binnenstad. De volgende keuzes zijn de vertrekpunten van dit manifest:

- We kiezen voor de binnenstad
- We kiezen voor Noordwest Twente
- We kiezen voor een nieuwe kaart van de binnenstad
- We kiezen voor een verbindende binnenstad

De Nieuwe Kaart verdeelt de binnenstad in gebieden, die in de loop der jaren hun eigen koers gaan varen, waardoor het winkelgebied compacter wordt, en de aanloopgebieden beetje bij beetje verkleuren naar andere functies.

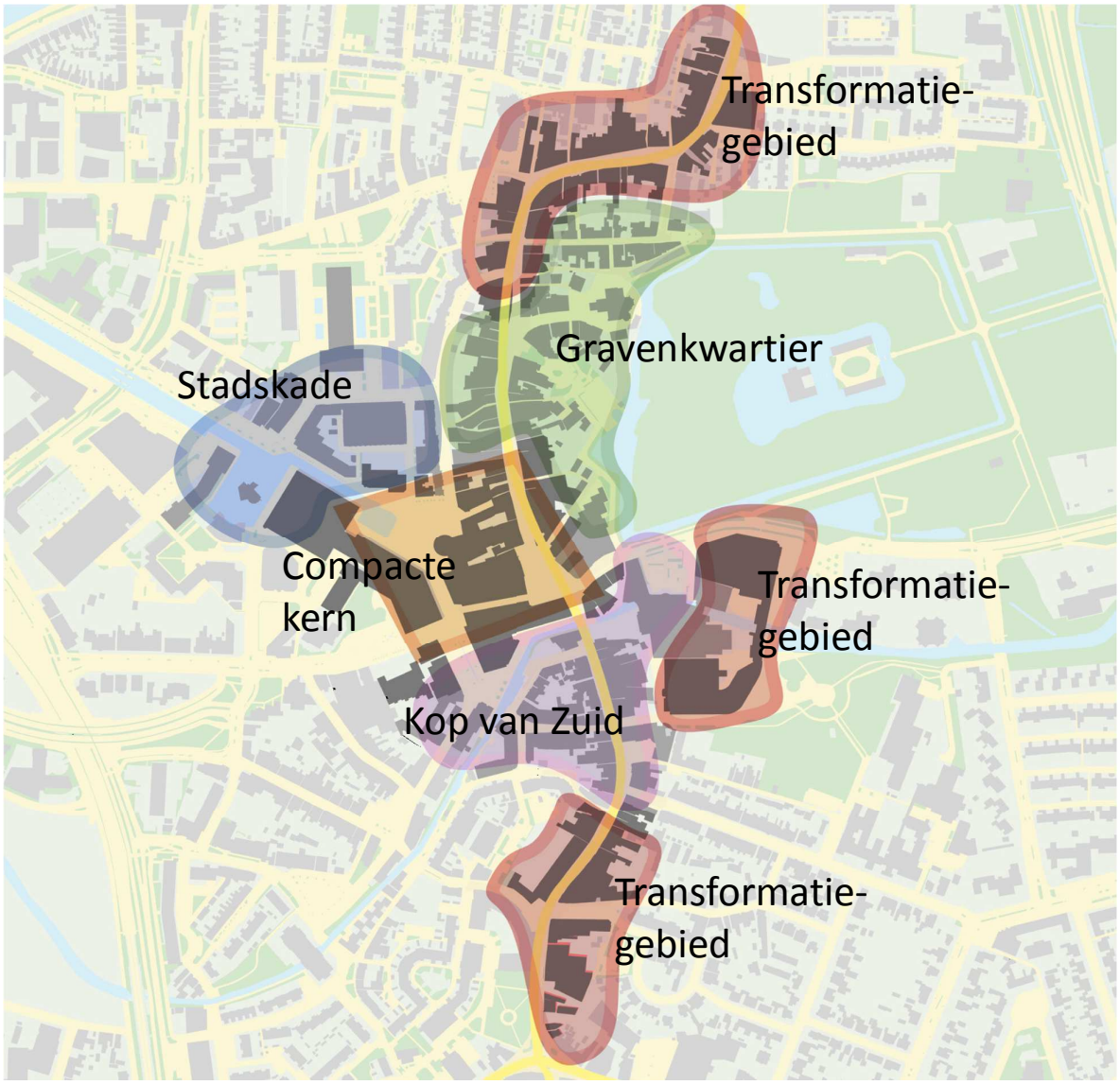
Voor het noordelijke gedeelte van de Grotestraat zet de gemeente actiever in op het verkleuren; van winkelstraat naar een gemengde straat.

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.
Analyse Noordelijke gedeelte Grotestraat (vanaf Koornmarkt tot Oranjestraat).

Vier waarden voor de binnenstad
De Almelose binnenstad is de drager van de lokale identiteit, het hart van de stad en verdient daarmee alle zorg en aandacht van de hele stad. In de uitwerking van de Koers Binnenstad Almelo vormen vier waarden het vertrekpunt voor al het denken over en kiezen voor de binnenstad: Gastvrij, Contrast, Puur en Dichtbij.



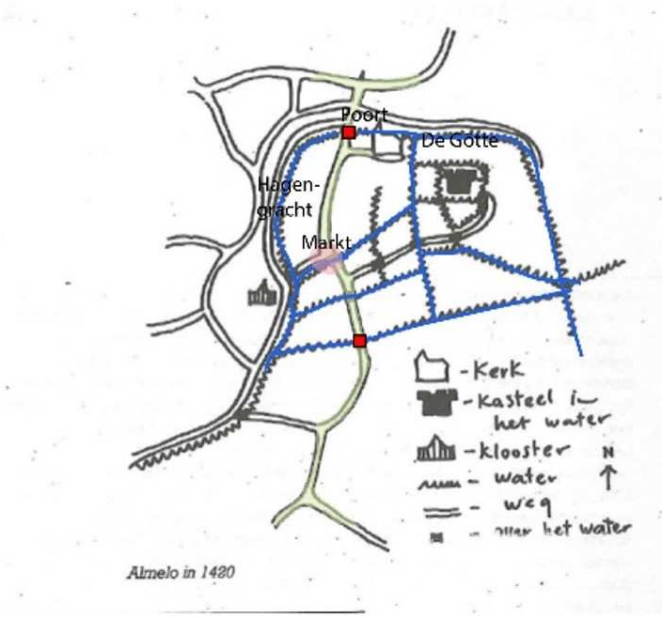


DE NIEUWE KAART

Grotestraat
De Grotestraat is de oudste straat van Almelo en op de historie zijn we zuinig. In de loop der eeuwen is de Grotestraat al vaker getransformeerd; van wevershuisjes, naar koopmanshuizen, naar winkels en horeca. Nu is de straat opnieuw aan het verkleuren, vooral aan de uiteinden. Al die tijd heeft de Grotestraat haar wezenlijk karakter als historische hoofdstraat behouden.
Met de pandeigenaren, ondernemers en bewoners wordt een visie gemaakt voor de nieuwe identiteit van dit stadsdeel. Welke functies passen er, wie en hoe willen mensen er wonen? En wat betekent dat voor de bestaande panden en voor het gebruik en de inrichting van de openbare ruimte.

Een goede analyse van de ontstaanswijze en ruimtelijke ontwikkeling van de binnenstad geeft veel informatie en aanknopingspunten voor behoud, versterken en aanpassen van de ruimtelijke opbouw, voor stedenbouw, gebouw en openbare ruimte.
Wat willen we écht behouden, en waar zijn ingrepen nodig en/of worden randvoorwaarden gesteld om de transformatie van winkelstraat naar een gemengde straat te laten slagen

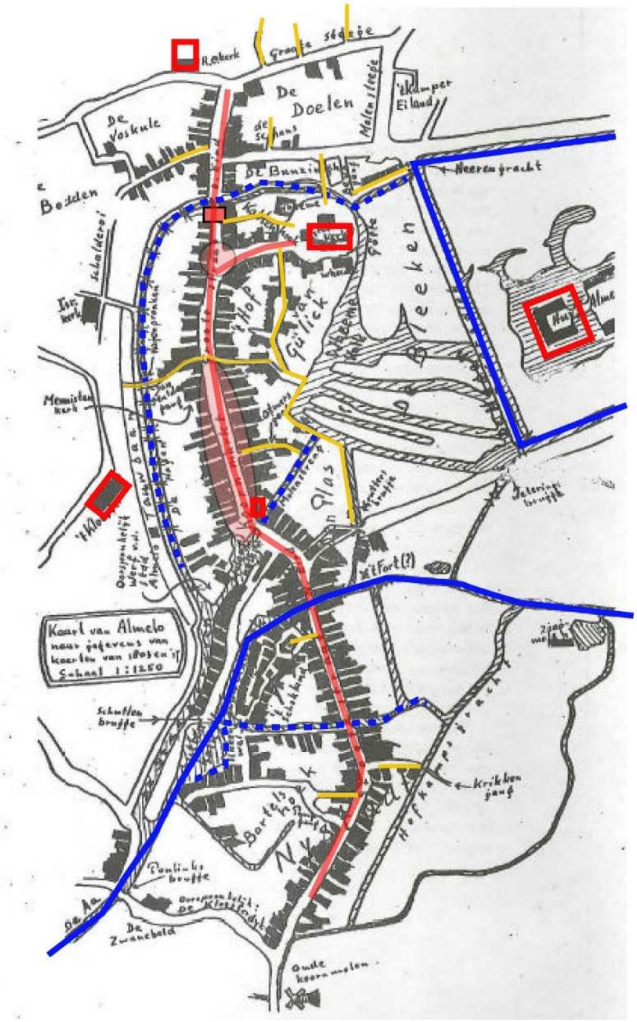
Geschiedenis Grotestraat Noord
Langs de Grotestraat is Almelo ontstaan, eerst kwamen er huizen aan de oostkant, en later ook aan de westkant van de straat. Achter de huizen lagen de stadstuintjes en weilandjes. Er verschenen loodrecht op de straat stegen, zogenaamde gangen. Aan de gangen stonden de huisjes van wevers en ambachtslieden. De meeste huizen zijn ondertussen gesloopt, de gangen bleven.
Vroeger heette het noordelijke gedeelte van de Grotestraat het "Oud einde". En het werd omgeven door het water van de Götte, Hagengracht en de Stadsgraven (bij het Kasteel). De Espoort begrensde het gebied. Tot ongeveer 1825 speelde het marktleven zich af op de Koornmarkt rond het Wetshuis en de watermolens. De Koornmarkt was slechts een verbreding van de straat. Met de komst van het kanaal naar Zwolle verplaatste de markt zich naar haar huidige locatie.

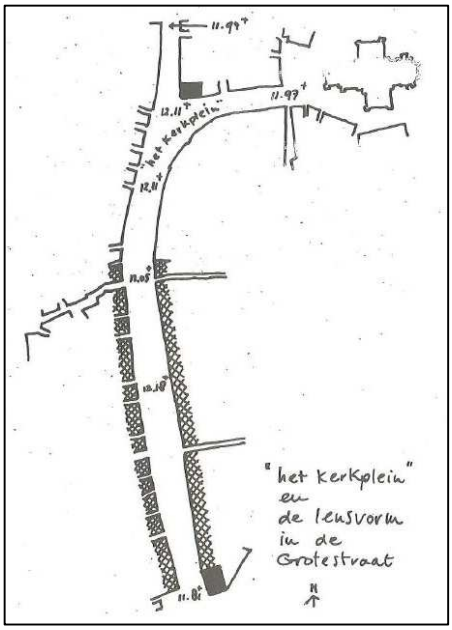


Almelo omstreeks 1400

Structuur Grotestraat

De Grotestraat kenmerkt zich door haar lengte, het bochtige verloop en de verschillende breedtes. De panden staan allen direct aan de straat. Vroeger waren er verscheidene bruggen om te passeren. De enige brug die er nog is, is over de Almelose Aa. De brug is in het straatbeeld nauwelijks herkenbaar als brug.





Ook heeft de Grotestraat een hoogteverschil. In het midden is de straat het hoogste (12 +NAP) en aan de uiteinde ca 60-70 cm lager. In oost-westrichting zijn de hoogte verschillen groter, dat merk je ook als je bijvoorbeeld door de Passage loopt.

De straat is het breedst in het midden (ter hoogte Brummer). De straat heeft hier een lensvorm, met licht gebogen wanden (voormalige Koornmarkt). De kiosk van Brummer staat in deze ruimte, wat de beleving van de lensvorm niet ten goede komt.

Door realisatie van de Galerij met nieuwbouw ontstond de huidige vorm van de Koornmarkt. Dit plein knipt de Grotestraat nu in twee delen, ten noorden en ten zuiden van de Koornmarkt.

De Grotestraat Noord kent nog een pleintje, namelijk het Kerkplein met fontein. Het plein is eigenlijk een ruime kruising. De gebogen straatwand leid je naar de kerk. Goed zicht op de Grote Kerk is hier belangrijk.

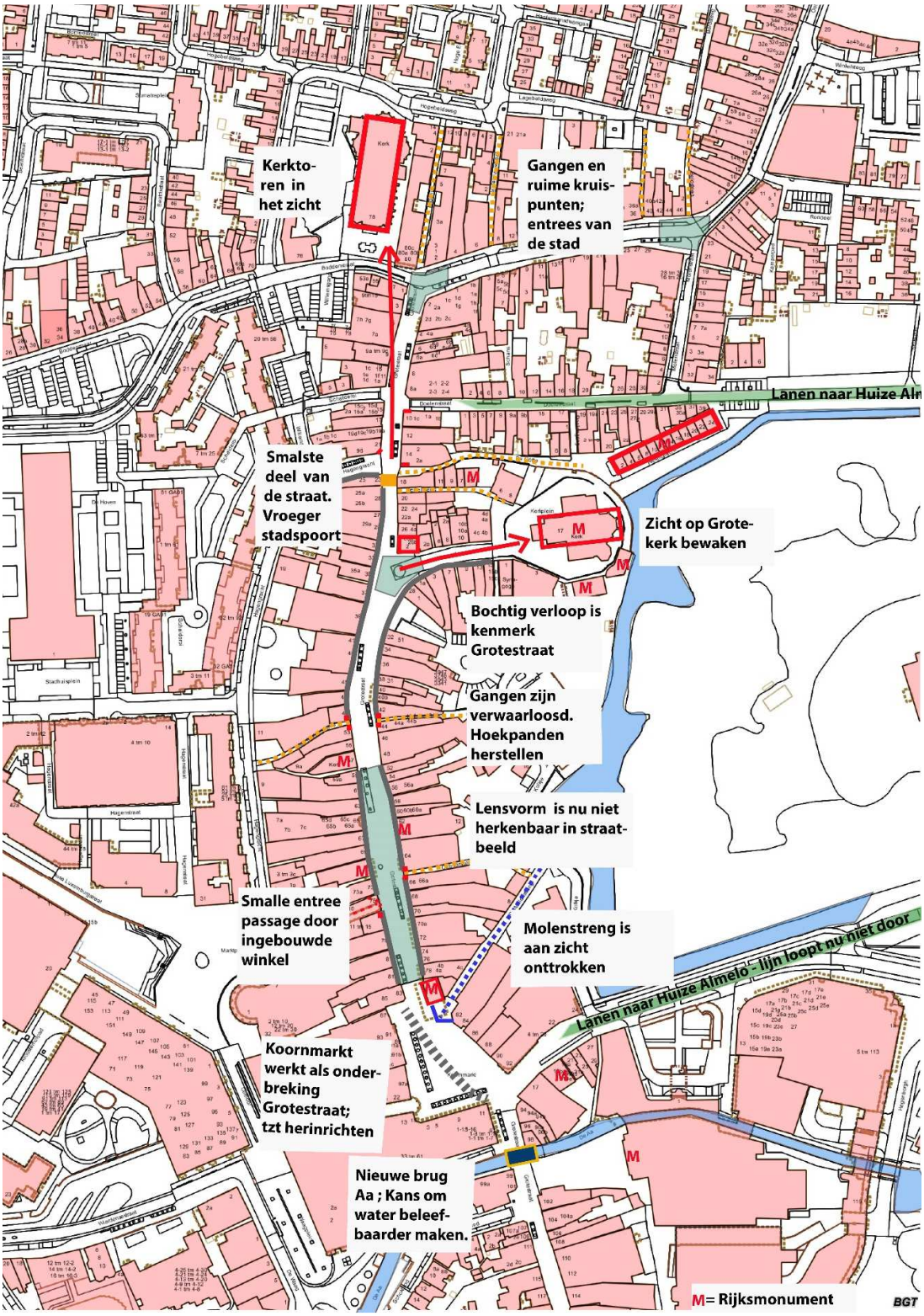
De gangen zijn de oude verbindingen naar de tuintjes, en dienen nog steeds als korte doorsteekjes. De gangen zijn qua inrichting en verlichting niet aantrekkelijk. Er is veel meer van te maken, zodat ze weer meedoen in de beleving van de stad. (Zie voor inspiratie de studie naar de stadspoorten van PoelmansReesink landschapsarchitecten)



Foto's Ootmarsgang. Bij entree van de steeg heeft het pand een hoekraam.



Foto: Hier is de straat het breedste. De wanden van de straat zijn licht gebogen, waardoor een lensvorm ontstaat.



Kaart met analyse ruimtelijke structuur Noordelijke gedeelte Grotestraat

Straatwand
De ruimtevorming van de Grotestraat met zijn bochtig verloop en verschillende breedte is natuurlijk te danken aan de continue straatwand van panden. Het is belangrijk deze belijning zo min mogelijk te doorbreken/te verstoren. Dus aanbouwen, winterterrassen etc zijn ongewenst in de Grotestraat. Het winterterras van het Wetshuijs is zo'n verstoring in het ruimtelijk beeld, die de straat versmalt, en de ruimte werking teniet doet.

Daarnaast gaat de huidige boomstructuur (lijnvormige opstelling van geschoren lindebomen) geen relatie aan met de ruimtelijke structuur van de Grotestraat. Ze staan willekeurig in de straat. Wie goed kijkt, ziet dat ze altijd voor historische panden zijn gezet.

Opvallend in de Grotestraat is dat de meeste gebouwen los van elkaar staan. Dat maakt de straat uniek.

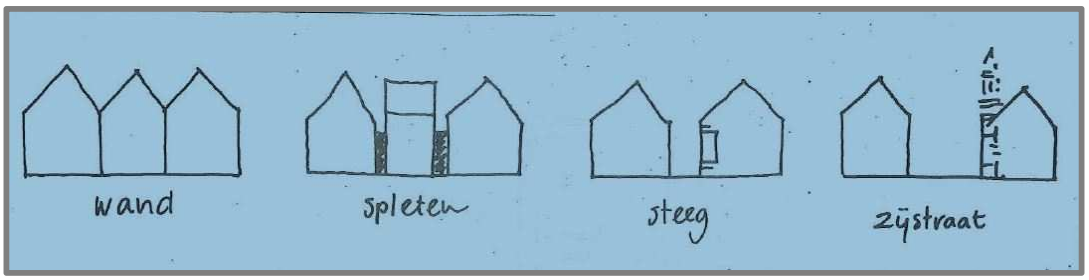



Foto: Kerkplein. En je ziet dat de panden los van elkaar staan.

Architectuur / bouwhoogtes
De hoogte opbouw van de Grotestraat is in de loop der tijden behoorlijk veranderd. Oorspronkelijk bevond de hogere bebouwing zich vooral in het midden van de Grotestraat. De hoogte varieert nu door de gehele straat van 2 lagen tot 5 lagen.

Omdat de ontwikkeling in de loop der tijden per perceel is gegaan, heeft de straat nu een breed scala aan type gebouwen. Soms werd (en wordt) een pand er tussenuit gehaald en vervangen door nieuwbouw.

Deze variatie is een opvallend kenmerk van de straat. De variatie bestaat uit:
- de afwisseling in hoogtes
- de verschillen in architectuur; dakvorm, opbouw, materiaal, kleur, (ook afhankelijk van de tijdgeest)
- de verschillen in breedtes van de panden
- de parcellering en los van elkaar staan van panden



Ontwikkeling tot ca de jaren '30.

Vanaf de jaren ’40-50 zijn er veel ingrijpende verbouwingen geweest aan de begane grond van panden. Met het maken van grote etalages, luifels, terugliggende entrees kreeg de plint steeds minder relatie met de bovenbouw.
De gevelsubsidie is een stimulans voor pandeigenaren om de begane grond weer aan te laten sluiten bij de verdiepingen erboven. Zo wordt de individualiteit per pand weer herkenbaar. Door luifels weg te halen wordt de krachtige gebogen belijning van de straatwand weer veel beter zichtbaar.



Voor


Na

Bij de aanpassingen aan de panden moeten we er voor waken de kenmerken van de Grotestraat niet uit het ook te verliezen. Dat geeft de straat haar charmes en eigenheid. Bij sloop van meer panden tegelijk en vervangende nieuwbouw is het zaak te zorgen dat er geen schaalvergroting plaatsvindt, en vast te houden aan bovenstaande kenmerken.



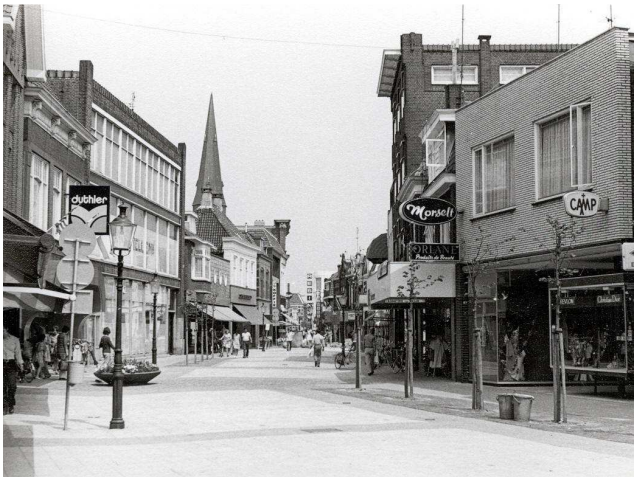
Huidige inrichting openbare ruimte en groenstructuur
De inrichting van de openbare ruimte van de Grotestraat dateert uit de jaren ’80. De tijd waarin er in Nederland veel winkelpromenades werden gemaakt.



1900 veel wonen



1930 meer verkeer en winkels



1960 winkelstraat voetgangersgebied



Sinds de jaren ’80 is de winkelstraat, die Citypromenade heette (nog steeds?) van gevel tot gevel bestraat met gladde oranje klinkers en gele belijning, de zogenaamde ABCklinkers. Doel was om de straat eenduidig in te richten van Oranjestraat tot aan de Hofkampstraat, herkenbaar als voetgangersgebied/winkelstraat.
De bomen dienen ter aankleding en ondersteunen de ruimtelijke structuur niet.



Bij functieverandering/transformatie hoort ook een andere inrichting van de straat.
Bij een herinrichting van de openbare ruimte zou de stedenbouwkundige structuur meer leidend kunnen zijn. Ook de wens om de geschiedenis van de stad meer zichtbaar te maken sluit daarop aan. Een initiatief van Historische Kring is om de twee stadspoorten weer terug te brengen in het straatbeeld. Hierdoor krijgt de Grotestraat geleding en zonering, wat goed aansluit bij de visie uit de Koers.
Een nieuwe groenstructuur ondersteunt de nieuwe zonering.

Herinrichting openbare ruimte heeft dus als stedenbouwkundige uitgangspunten:

- Versterken stedenbouwkundige structuur
- Erfgoed zichtbaar maken
- Gebruik openbare ruimte en functies in plinten op elkaar afstemmen



Kaart: Huidige bomenstructuur in de Grotestraat noord

Van winkelstraat naar gemengde straat
Het transformatie gebied Noord en het Gravenkwartier behoren volgens de Nieuwe Kaart van de Koers niet meer tot het kernwinkelgebied.
Toch is het een heel aantrekkelijk gebied; om te dwalen door de smalle straatje met de historische gevels en de nabijheid van Huize Almelo met bomen en water. Een gebied dat je de bezoeker van Almelo niet wilt onthouden.

Het Gravenkwartier leent zich, naast het wonen, ook voor functies gericht op bezoekers/toeristen. Denk aan galeries, ateliers, antiek en curiosa, ambachtelijke bedrijven, winkeltjes een B&B.
Voor het transformatiegebied zetten we niet in op winkels. Hier ligt de nadruk op diensten/voorzieningen, denk aan schoonheidsspecialiste, yogastudio, makelaar, werk-aan-huis.

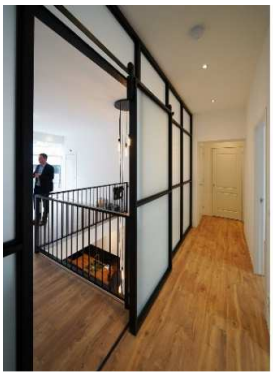
Wie gaan er wonen? Voor een levendige binnenstad maakt een variatie aan woontypologieën de Grotestraat aantrekkelijk voor diverse doelgroepen; appartementen, atelierwoningen, grondgebonden woningen, maisonettes. Je wilt ook dat mensen geruime tijd wonen in de binnenstad, en dat het niet tijdelijk is tot een betere woning is gevonden. Het is het onderzoeken waard, welke eisen/wensen belangrijk zijn om te kiezen voor wonen in de oude binnenstad (denk aan groen, spelen, voorzieningen, parkeren, veiligheid, schoon, rust of juist reuring)

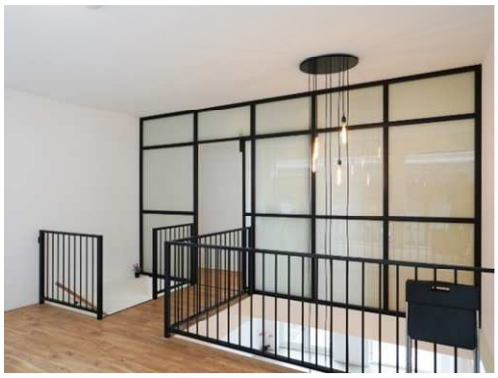
Bij het verbouwen/transformeren van winkelpanden naar andere functies willen we graag het karakter van de Grotestraat behouden. Een standaard appartementencomplex of kantoorgebouw detoneert hier, en doet afbreuk aan de sfeer en identiteit.

Voorbeelden


zie de voordeur ertussenin

Wonen in een winkel en voordeuren aan de straat.





Dat betekent vaak ook geen standaard plattegronden.





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