

WINDMOLENBROEK ALMELO

Upgra
dingscon
cept

Win kelcen trum De Gors

som=

in houd

2

1. Voorwoord	3
2. Aanleiding	4
3. Locatie	6
3.1 actuele informatie van de locatie	
3.3 object gegevens	
3.4 staat van object	
4. Belofte	20
4.1 invulling	
4.2 uitwerking	
5. Financieel	45
5.1 stichtingskosten	
5.2 demarcatie	
6. Vervolgstappen	50
7. SOM=	55

voor wo ord

De tijd heeft voor Winkelcentrum De Gors te lang stilgestaan. Hierdoor verliest het centrum haar aantrekkelijkheid voor publiek en winkeliers.

In dit rapport wordt u een concept gepresenteerd voor de upgrade van het winkelcentrum.

VvE Winkels De Gors heeft besloten om opnieuw te kijken naar mogelijkheden om het winkelcentrum aan De Gors in Almelo weer aantrekkelijk te maken.

2.

4

aan leiding



“In Winkelcentrum De Gors is het al jaren onrustig. Meerdere plannen hebben het afgelopen decennia de revue gepasseerd: verbouw, uitbreiding, sloop en verplaatsing.

Detailhandelsvisies zijn opgesteld, bijgesteld en overboord gezet.

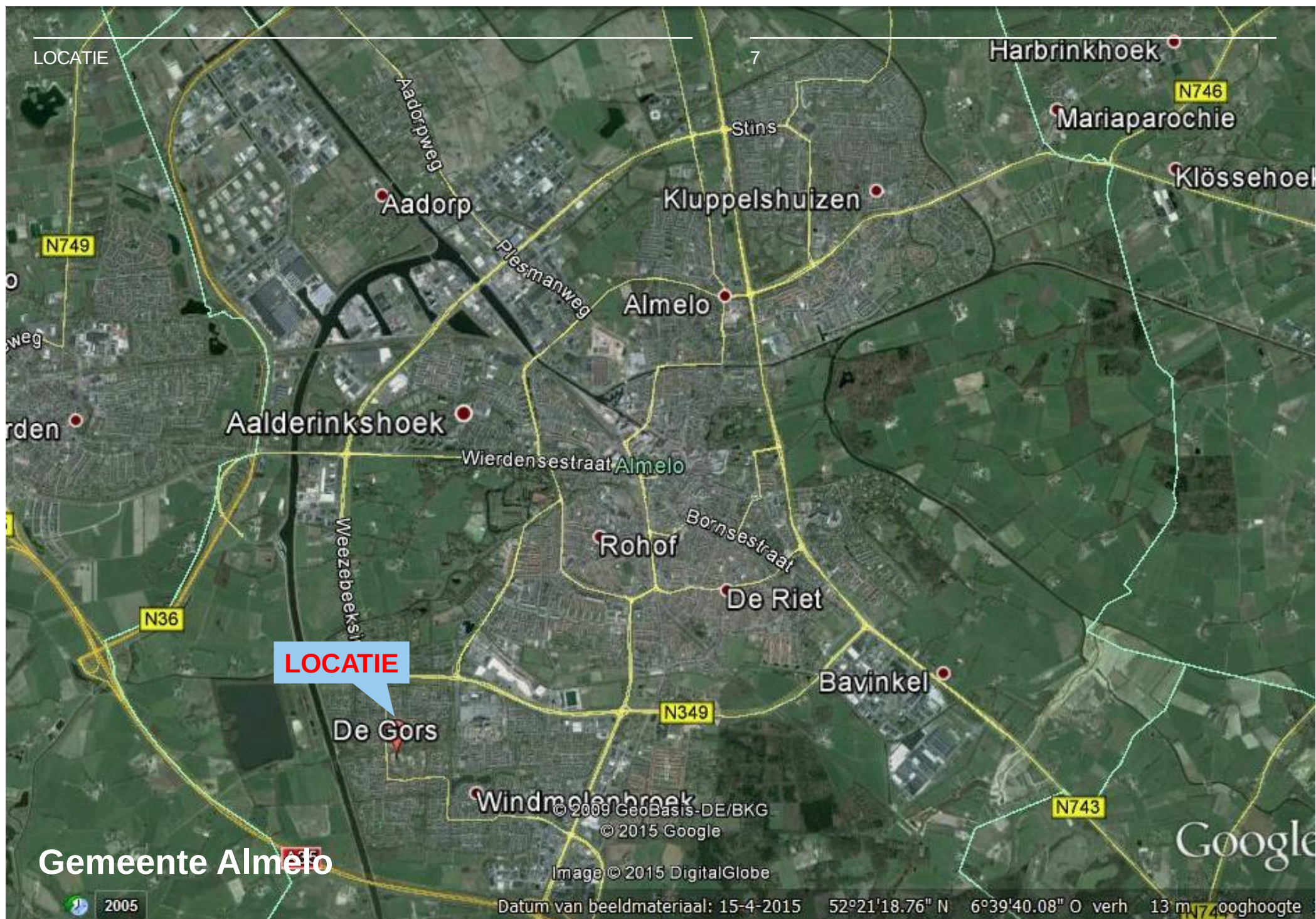
Resultaat: stilstand en achteruitgang.

Achterstallig onderhoud, ontevreden winkeliers en winkelend publiek.

Na een aantal recente nieuwe wisselingen in het winkelbestand is de rust enigszins teruggekeerd”

Derhalve komt de vraag opnieuw terug om het huidige winkelcentrum voor alle partijen aantrekkelijk te maken en te behouden.

locatie



LOCATIE

LOCATIE

De Gors

Windmolenbroek

De Reiger

Windmolenbroek

© 2015 Google
© 2009 GeoBasis-DE/BKG
Image © 2015 DigitalGlobe

Datum van beeldmateriaal: 15-4-2015 52°20'01.60" N 6°38'25.90" O verh 11 m ooghoogte

actuele informatie van de locatie

- gelegen in de wijk Windmolenbroek
- in het zuiden van Almelo
- grootste wijk van Almelo met 14.500
wijkbewoners en 5300 woningen
- Wijk kenmerkt zich door de groene
opzet met vele woonbuurten en de
vele fietspaden
- In de wijk bevinden zich o.a. ZGT
Almelo, sporthal, diverse scholen,
wijkcentrum en winkelcentrum
- Begin jaren 80 ontstaan



WIJKCENTRUM
MOLLNWIJK



SCHOLEN



ZGT ALMELO



GROENE BELEVING
VEEL FIETSPADEN

object gegevens



object gegevens

Winkelruimten:	ca. 3100m ²
Aantal eenheden:	13 stuks
Binnenplein:	ca. 625m ²
Bouwjaar:	1985
Aantal bouwlagen:	1
Hoofdmateriaal:	beton, baksteen, glaspuien
parkeerplaatsen:	115

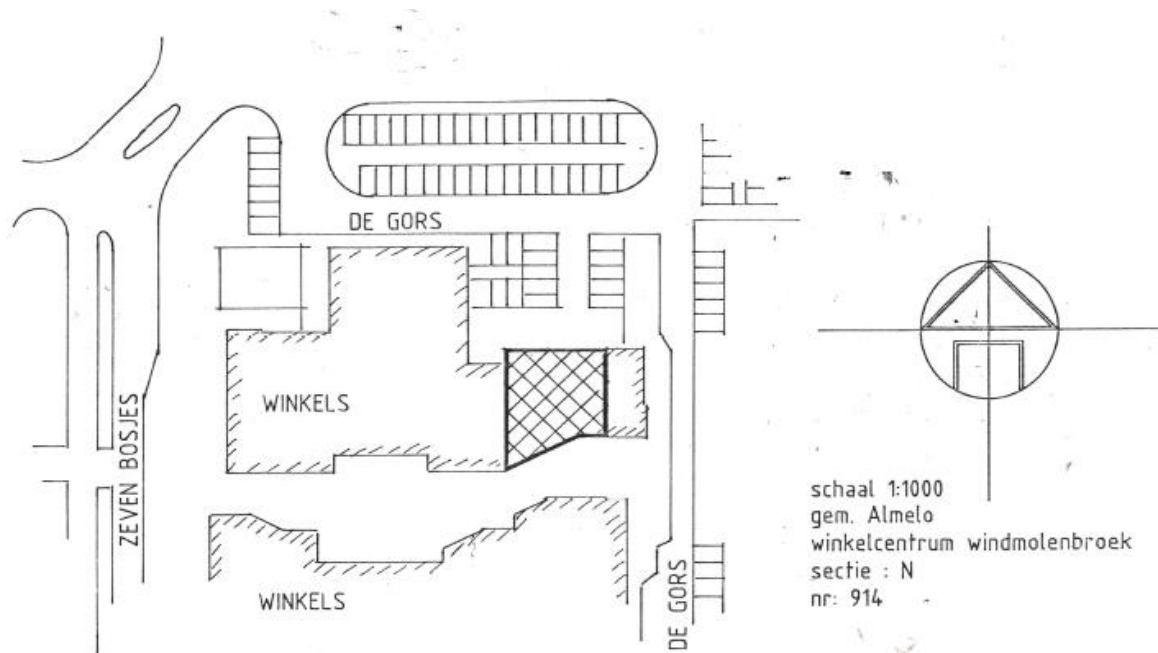
Het winkelcentrum bestaat uit een 2-tal delen en is gelegen tussen de De Gors en Zeven Bosjes. Zeven Bosjes is een “verkeersader” door de wijk Windmolenbroek.

Boven de winkels bevinden zich bovenwoningen. Aan de voorzijde worden de winkels aan elkaar verbonden, door de bovenwoningen, met een onderdoorgang. De bovenwoningen worden verhuurd door Beter Wonen.

Het winkelcentrum is aan weerszijden vanaf de openbare ruimte toegankelijk.

Links en rechts van het winkelcentrum bevinden zich de parkeerplaatsen en vindt de bevoorrading plaats.

Situatie



Situatie



staat van het object

De locatie is opgenomen, onderstaand een weergave van de meest urgente bevindingen.

- Onrustige beleving: verschillen in kleurgebruik van luifels en reclame-uitingen
 - Onrustig: verschillende puien in kleur en uitvoering
 - Saai. Veel “grijsbeleving”. Donkere, grijze bestrating
 - Saai: weinig “groenbeleving”
 - Verouderd straatmeubilair
 - Kleurkeuze sauswerk borstweringen bovenwoningen
 - Niet “gezellig”
 - Gevels aan parkeerplaatszijde: gesloten, veel baksteen
-
- gevarieerd winkelbestand
 - nagenoeg geen leegstand (1 winkel leeg)
 - open en toch besloten binnenplein
 - parkeren in directe nabijheid
 - bovenwoningen recent gerenoveerd

HUIDGE VORMGEVING OBJECT



16

BINNENPLEIN



LUIFELS IN
UITEENLOPENDE
KLEUREN



HUIDGE VORMGEVING OBJECT

17

VERSCHILLENDE
PUIEN

GRAFFITY

GRIJS = SAAI

GRIJS = SAAI

HUIDGE VORMGEVING OBJECT



VERSCHILLENDE
LUIFELS/SIGNING



HUIDGE VORMGEVING OBJECT

GESLOTEN GEVEL:
GEEN WARM WELKOM

HOARMA

PIZZA

Een zaak met smaak

GESLOTEN GEVEL:
PUI OM DE HOEK LATEN LOPEN!!
CONTAINERS WEG!

PUI LOOPT
HOEK OM: OK!

be
lof
te

Een plek in de
buurt waar het
prettig
winkelen is

NIEUWE
GROENE
POORT

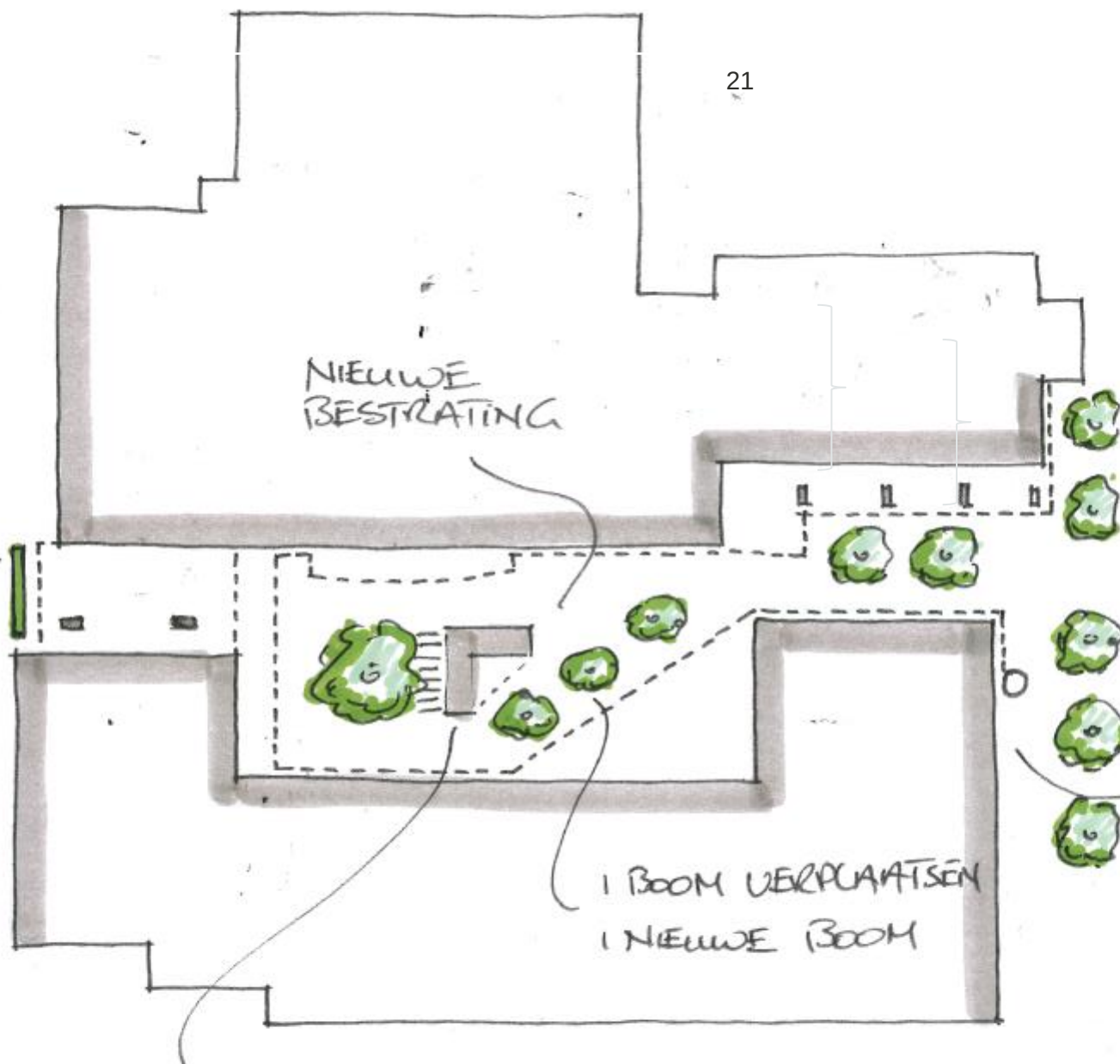
NIEUWE
BESTRATING

EXTRA
BOMEN
PLANTEN

CONTAINERS
UIT HET, ZICHT
HALEN

1 BOOM VERPLAATSEN
1 NIEUWE BOOM

NADER TE ONTWERPEN 'VERBLIJFSELEMENT'
(ZITTEN / KLIMMEN / WATER)
EVENTUEEL MET FIETSENSTALLING



invulling

- Eenheid in luifels, puien, gevelreclame
- Entree aantrekkelijker maken
- Vervangen bestrating
- Herinrichten openbaar gebied
- Meer groenbeleving
- Versterken pleinfunctie
- Achterzijde niet vergeten

.

Eenheid luifels pui en reclame

- bestaande boei-luifels eraf, schuine luifel drogist / Ter Stal slopen: alles strak trekken
- Doorgaande glasluifels aanbrengen boven winkelpui
- Puien in gelijke uitvoering, uitstraling en kleur
- Afspraken maken over grootte, positie en uitvoering van gevelreclame en signing

Eenheid luifel els pui en reclame



En tree aant rekke lijk mak en



- Boom in het midden verwijderen: links en rechts van entree groen aanbrengen
- Bestrating aanpassen
- Entree zichtbaarder maken
- Entree optisch vergroten dmv juiste verlichting en kleur
- signing aanbrengen

Eenheid luifel els pui en reclame

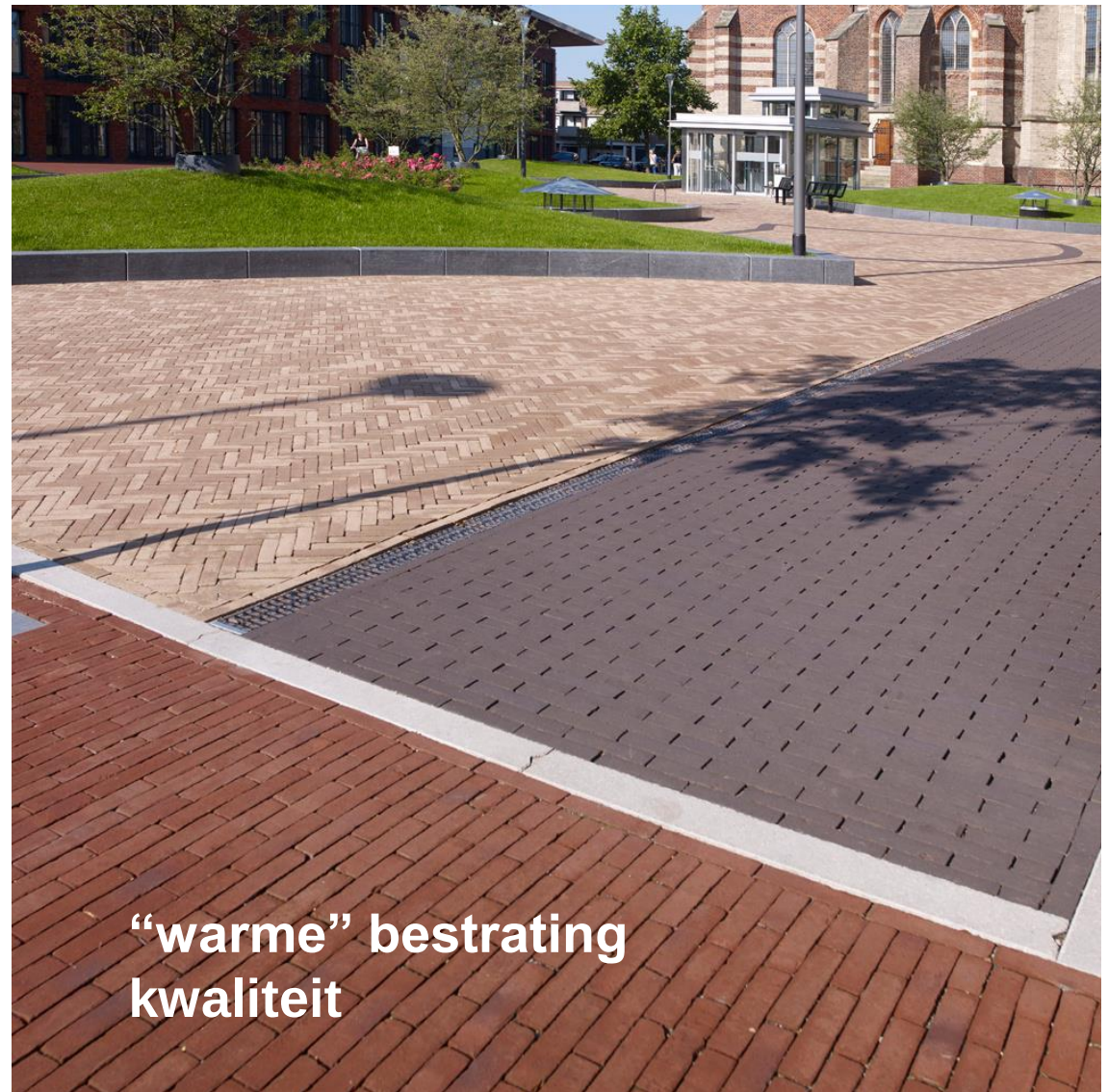


impressies



ver
vang
ing

bes
trat
ing



Ope nba ar geb ied



suggestie openbare verlichting



suggestie fietsparkeren - zitelement

Ope nba ar geb ied



Suggestie verlichting - ontmoeten

Openbaar gebied



Gro en be levi ng



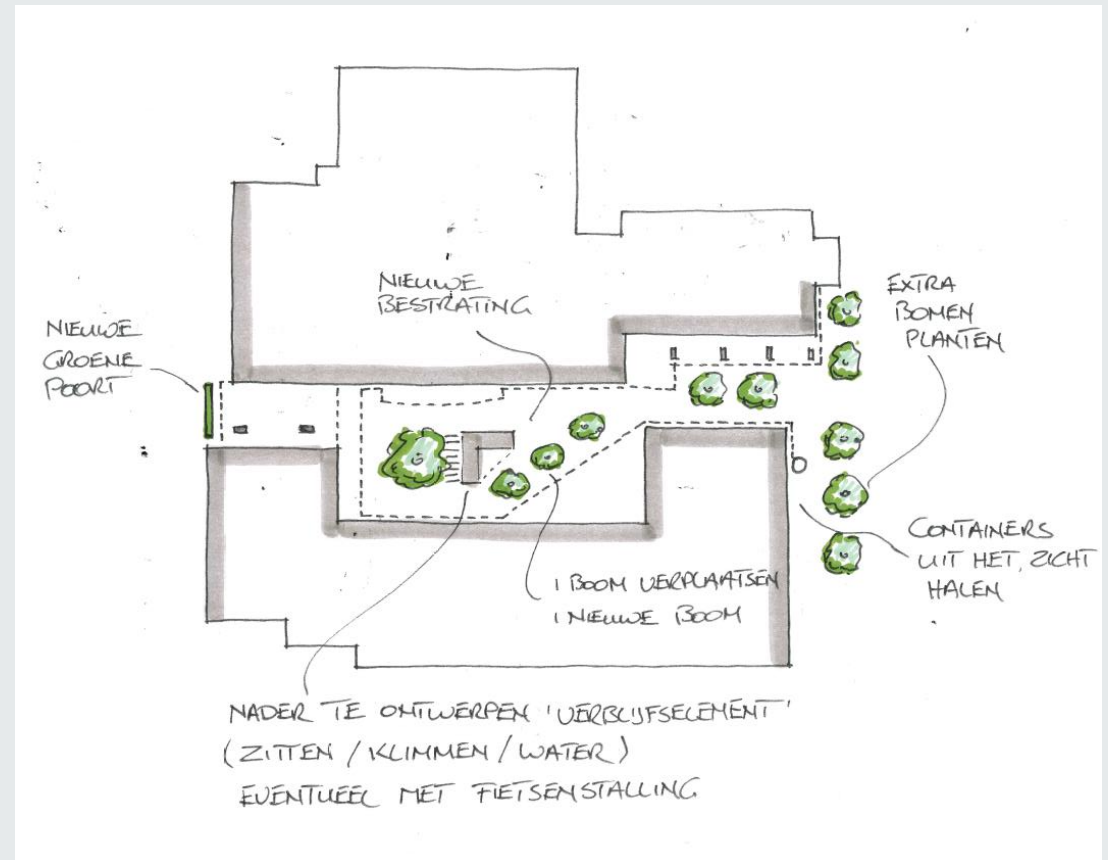
Ple in be levi ng



Ach
ter
zijd
e
niet
verg
eten



uitwerking

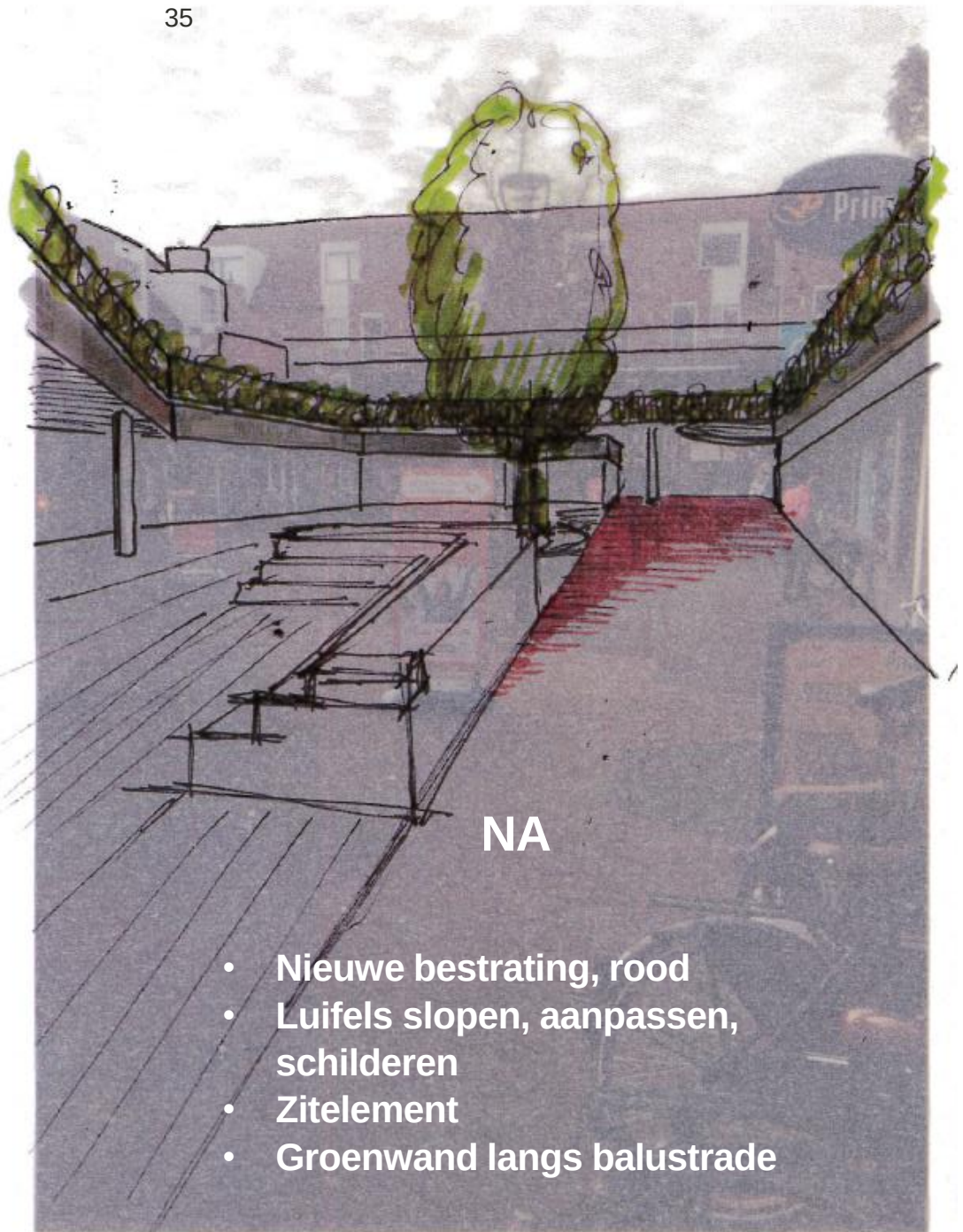


4.2 UITWERKING



VOOR

35



NA

- Nieuwe bestrating, rood
- Luifels slopen, aanpassen, schilderen
- Zitelement
- Groenwand langs balustrade



- Luifels strak trekken
- Glasluifels aanbrengen
- Puien vervangen
- Nieuwe bestrating
- Plantenwand balustrades



Voor:

- gesloten gevel
- containers in het zicht
- rommelig
- niet uitnodigend



- Luifels en puilen doortrekken “om de hoek”
- Entree zichtbaar en uitnodigend



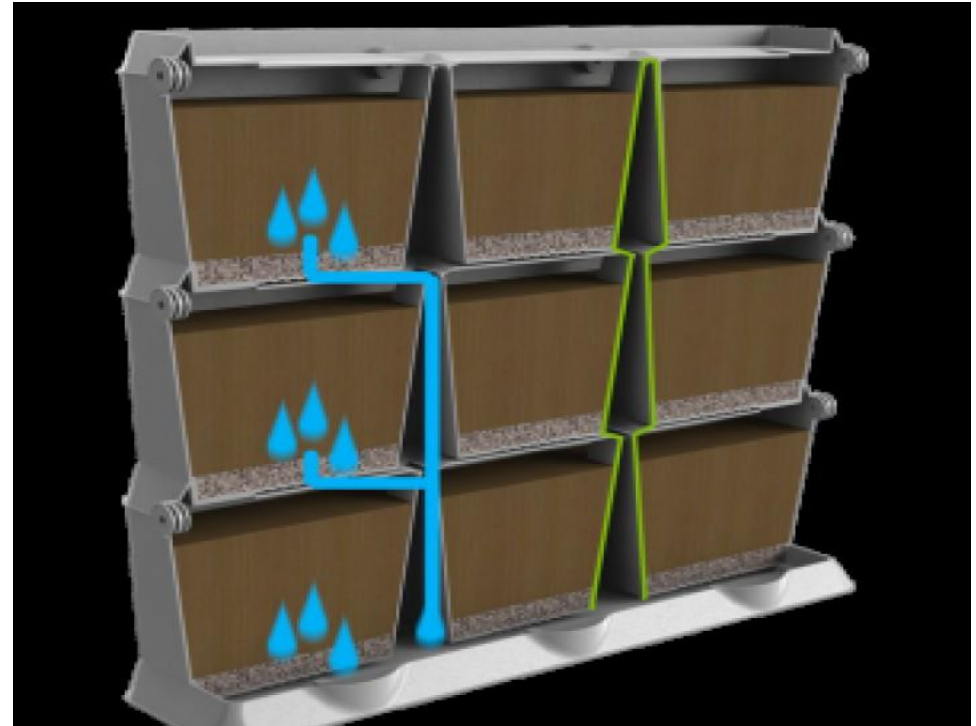
- Open, fris, veilig, groen:
- prettig



- Open, fris, veilig, groen:
- prettig

Plantenwand

- verticaal tuinieren
- balustrade bovenwoningen
- borstwering bovenwoningen
- met druppelsysteem
- subsidie mogelijk



Kleurgebruik puien

- meerdere varianten mogelijk
- toevoeging van hout
- frisse uitstraling
- eigentijdse kleurstelling



Kleurgebruik puien

- meerdere varianten mogelijk
- toevoeging van hout
- frisse uitstraling
- eigentijdse kleurstelling



Bekleding betonkolommen

- toevoeging van hout/warmte
- kwalitatieve uitstraling
- frisse uitstraling, nu
- weinig ingrijpend, groot resultaat



finan
cieel

stich tings kosten

Om een eerste beeld te schetsen aan welke investeringen gedacht dient te worden voor het totaalbeeld is er nu een summiere opzet geplaatst van een zogenoemd stichtingskostenoverzicht.

Aan een stichtingskostenoverzicht kunnen pas conclusies verbonden worden als er meer bekend is of de voorgenomen weg ook daadwerkelijk ingeslagen kan worden.

1. Gevelupgrade**€ 222.500**

Merendeel puien vervangen 75% = 345m2
Puien eenduidig in kleur brengen
Schuine luifel slopen
Houten luifels slopen / strak trekken en afwerken
Glazen luifels aanbrengen 180m1
Betonkolommen onder luifel bekleden met hout
Schilderwerk
Voorzieningen gevelreclame

2 BESTRATING**€ 58.000**

Bestaande bestrating opnemen en afvoeren
Nieuwe hoogwaardige bestrating aanbrengen 625m2
rioolaanpassingen
Nieuwe bestrating deel stoep voor en achter 100m2
Afwerking tegelplint langs gevelpui
Banden en opsluitvoorzieningen

3 GROENVOORZIENING**€ 30.000**

Boom verplaatsen en bijplaatsen plein
Bomen bijplaatsen achterzijde
Groenwand balustrades en borstweringen 100m1

4 TERREININRICHTING**€ 52.000**

Verblijfselement middenplein
watelement
Fietsparkeren
Afvalvoorzieningen
Openbare Verlichting
speelvoorziening
verkeergeleiders

5.1 STICHTINGSKOSTEN

* BIJ TOTALE INVESTERINGSKOSTEN
ZIJN ONDERSTAANDE POSTEN NOG
NIET OPGENOMEN

begeleidingskosten
legeskosten
aansluitkosten
financieringskosten
bijkomende kosten

Uitgangspunten behorende bij het
investeringskostenoverzicht
Elk investeringskostenoverzicht betreft een
op kennis en ervaring gefundeerde weergave
van de te verwachten kosten.
Hierbij is ook gebruik gemaakt van
aannames, ramingen en schattingen.
Derhalve zal een investeringskostenoverzicht
geen absolute weergave van de
investeringskosten betreffen en zijn hieraan
geen rechten te ontlelen. .
Alle vermelde bedragen zijn in euro (€) en
excl. BTW.

48

5 ACHTERGEVEL NIET VERGETEN

€ 10.000

Zijde parkeerplaats, logo, signing. schilderwerk

Gevel openen huidige snackbar: niet opgenomen
ivm nader e uitwerking plan Aldi

6 DIVERSEN

€ 12.500

Signing, vlaggemasten
Electra voorzieningen
AED
Vogelwering
Onvoorzien

TOTALE INVESTERINGSKOSTEN*

€ 385.000 (ex BTW)

Winkeleigenaar

1. Vervanging pui indien nodig
2. Aanpassing gevelreclame
3. Verwijderen bestaande inrichting/overbodige installatie

VVE

1. Uniforme uitstraling luifels
2. Uniforme uitstraling puien
3. Verticale beplanting balustrades en borstweringen
4. Upgrade achtergevel; aanbrengen signing

Gemeente

1. Opnemen en vervanging bestrating
2. Terreininrichting openbaar gebied
3. Bijplanten en verplanten bomen
4. Verlichting

Beter Wonen

1. Verticale beplanting balustrades en borstweringen

ver volg

Winkelcentrum De Gors, heeft de potentie om een aantrekkelijk winkelcentrum te blijven.

De ligging, omvang en het winkelaanbod geven hiertoe voldoende mogelijkheden.

Door te investeren in ruimtelijke kwaliteit, uitstraling en beleving brengen we het geheel op een waardig niveau, welke bestendig is voor de toekomst.

De investeringen dienen om het winkelcentrum voor het winkelend publiek aantrekkelijk te houden en daarmee dus ook voor haar winkeliers.

De toebedeling van bovenstaande kosten zijn afhankelijk van de te maken afspraken tussen eigenaar, (ver-)huurder en gemeente.



Vervolg 2.0 / nabije toekomst?

(nu buiten beschouwing, buiten huidige scope)

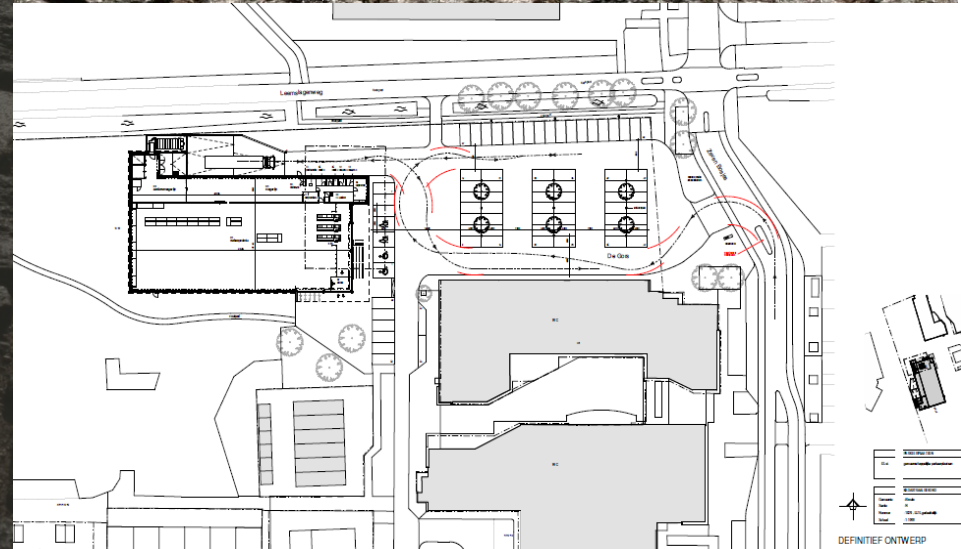
Aanhaken op mogelijke ontwikkeling van 2^e supermarkt in plantsoen achter.

- Verbinding / koppeling met huidige winkelcentrum realiseren
- Gevelzijde De Gors (nu snackbar) open maken
- Omvang vergroten ivm verbeteren concurrentiepositie

Parkeerplaatsen vernieuwen

- Uniforme bestrating
- Verlichting aanpassen: uniform, eigentijds
- Doortrekken groen
- Fietsenstalling
- Royale opzet
- Meer kwaliteit

52





- Bestrating De Gors achterzijde tevens vervangen
- Koppeling voetgangerszone met nieuwe supermarkt
- Gevelzijde De Gors (nu snackbar) volledig open trekken
- Luifel en boeien doorzetten
- Verlichting meenemen: uniform, eigentijds

- 
- Bestrating De Gors achterzijde tevens vervangen
 - Koppeling voetgangerszone met nieuwe supermarkt
 - Groenbeleving vanuit huidige park toevoegen
 - Meer kwaliteit

som

=

SOM = biedt oplossingen voor huisvestingvraagstukken en begeleidt u vanaf uw eerste ideeën. Wij zijn de 'gids' die op de juiste momenten weten wanneer er keuzes gemaakt worden, zodat het project naadloos aansluit op uw visie over het ontwerp, het budget en de planning.

Wij zorgen voor de aansturing van het ontwerp in de initiatieffase, haalbaarheidsfase, de voorbereiding, de realisatie en de nazorg (in beheer en onderhoud) van het gehele bouwproject.

Met ons team van ambitieuze en enthousiaste mensen zijn we gevestigd in Oldenzaal, Zwolle en Amsterdam.

Het team bestaat uit senior projectmanagers, projectleiders en assistent projectleiders, met zijn of haar eigen specialiteiten.

Mensen die kennis van zaken hebben.

Opdrachtgever: VvE Winkels De Gors

Lansinkes 4

Postbus 483

7550 AL Hengelo

som =

Enschedesestraat 2

7575 AB Oldenzaal

T 0541 76 00 50

www.somis.nl

Versie 2.1/ maart 2016

som =

som haalt alles uit huisvesting somis.nl