

Naam: M. Stamsnieder-Mensen
Datum: 23 april 2019
Team/teamonderdeel: SE Kaders Regie en Ondersteuning/Kaders en Regie
Telefoonnummer: 541977

Voorstel aan de raad

Onderwerp

**Koers voor de binnenstad: nieuwe tijden breken
aan**

Hoofdpoging

Binnenstad met herwonnen identiteit

Portefeuillehouder

J.M. van Rees

Samenvatting raadsvoorstel

Bij de perspectiefnota 2017 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen om een visie te ontwikkelen op de binnenstad. Bij het maken van deze visie wilde de raad aantoonbaar gebruik maken van de input van inwoners en ondernemers, het DNA-profiel en de Nieuwe Winkelstraat.

Daarom hebben we samen met belangrijke partners uit de stad, zoals eigenaren, investeerders, ondernemers, inwoners en de provincie Overijssel een Nieuwe Koers voor de Binnenstad opgesteld, waarin de binnenstad wordt gepositioneerd vanuit haar DNA en ontwikkelingskansen van het kernwinkelgebied en de andere deelgebieden zijn bepaald. Voor Almelo betekent dit dus dat er positie bepaald moet worden en daarop een koers moet worden ontwikkeld. Wat is je positionering, wat voor beleving biedt de binnenstad en wat betekent dit voor de identiteit van Almelo? Om tot deze koers te komen zijn keuzes

essentieel. In de koers worden vier belangrijke keuzes gemaakt:

1. Keuze voor de binnenstad
2. Keuze voor Noordwest Twente
3. Keuze voor een nieuwe kaart van de binnenstad
4. Keuze voor een verbindende binnenstad

Voorgesteld raadsbesluit

1. Kennis te nemen van de opzet en inhoud van de koers voor de binnenstad "nieuwe tijden breken aan" die als doel stelt de positie van de binnenstad te versterken en leegstand te verminderen en die samen met partners uit/bij de binnenstad is opgesteld
2. In te stemmen met de keuze om de positie van de binnenstad binnen de gemeente te versterken, waarbij het geformuleerde DNA met de kernwaarden gastvrij, contrast, puur en dichtbij vertrekpunt zijn voor het denken en de keuzes in de binnenstad
3. In te stemmen met de keuze om de positie van de binnenstad van Almelo binnen de regio Noordwest Twente te versterken
4. In te stemmen met de nieuwe richtinggevende kaart van de binnenstad (p.9 van de Koers voor de Binnenstad) met de volgende stadskwartieren:
 - a. Het kernwinkelgebied (het gebied het Marktplaats, de Galerij, de Koornmarkt, de Passage en de Grotestraat daartussen) met een compleet winkelaanbod afgewisseld met horeca
 - b. De Kop van Zuid (het gebied ten zuiden van de compacte kern globaal tussen het Waagplein, Schuttenstraat, Amaliaplein, de Koornmarkt en het Theaterhotel) met zelfstandig winkeliers, horeca en cultuur en wonen
 - c. De Stadkade (het gebied ten noordwesten van de compacte kern globaal tussen de Kretavijver, de Bibliotheek, het oude stadhuis, Hagenstraat en het Marktplaats) met een mix van modern wonen, dynamiek rondom het water, publieke functies, horeca en winkels

- d. Het Gravenkwartier (het gebied tennoorden van de compacte kern globaal tussen de Hagenstraat, de Kerkstraat, Doelenstraat, Huize Almelo en het Kolkje met een mix van historische sfeer, kleine en ambachtelijke ondernemers, ruimte voor recreatie en wonen
5. In te stemmen met het inzetten op transformatie van winkelen naar andere functies in drie transitiegebieden te weten (1) de Oranjestraat en de Grotestraat vanaf de Kerkstraat, (2) de Grotestraat vanaf het Amaliaplein en (3) de Hagenborgh en het Schouwburgplein vanaf het Theaterhotel
6. In te stemmen om samen met partners een gezamenlijke uitvoeringsagenda op te stellen om bovengenoemde ambities te realiseren
7. De koers voor de binnenstad als bouwsteen te gebruiken bij het opstellen van de Omgevingsvisie
8. De koers voor de binnenstad als richtinggevende visie te hanteren voor het programma binnenstad

Inleiding

Bij de perspectiefnota 2017 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen om een visie te ontwikkelen op de binnenstad. Bij het maken van deze visie wilde de raad aantoonbaar gebruik maken van de input van inwoners en ondernemers, het DNA-profiel en de Nieuwe Winkelstraat. Daarom hebben we samen met belangrijke partners uit de stad, zoals eigenaren, investeerders, ondernemers en de provincie Overijssel een Nieuwe Koers voor de Binnenstad opgesteld, waarin de binnenstad wordt gepositioneerd vanuit haar DNA en ontwikkelingskansen van het kernwinkelgebied en de andere deelgebieden zijn bepaald. In de koers worden vier belangrijke keuzes gemaakt:

1. Keuze voor de binnenstad
2. Keuze voor Noordwest Twente
3. Keuze voor een nieuwe kaart van de binnenstad
4. Keuze voor een verbindende binnenstad

Beoogd effect

De binnenstad van Almelo is over enkele jaren weer dé centrale ontmoetingsplek voor alle inwoners van Almelo en van de regio noordwest Twente. Een leefbaar en economisch gezond en krachtig centrum met een eigen identiteit. Om in te wonen, te werken, te verblijven en je te vermaken. We gaan voor: kwaliteit en onderscheidend vermogen. Ambitieuze en pragmatische. Voor het creëren van een eigen identiteit liggen er vooral kansen om bij de uitvoering van de strategie rekenschap te nemen van ons DNA, gebaseerd op de historie van de stad, maar ook zeker door aan te sluiten bij waar de hele stad van is; van innovatieve bedrijven, onderwijsinstellingen, maatschappelijke organisaties etc.

Wat bereiken we met de keuze voor de binnenstad?

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

Wat bereiken we met de keuze voor Noordwest Twente?

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

Wat bereiken we met de keuze voor de nieuwe kaart van de binnenstad?

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

Wat bereiken we met de keuze voor een verbindende binnenstad?

- We houden ons aan afspraken en vormen een betrouwbare samenwerkingspartner
- We zetten de koers uit, maar werken samen aan de uitvoering
- We werken samen aan passende oplossingen voor uiteenlopende uitdagingen
- We zetten onze middelen effectief in
- We organiseren onze binnenstad slimmer
- We bieden zekerheid en consistentie

Argumenten voor

2.1 Almelo heeft een kwetsbaar hart

Almelo heeft een klein maar verspreid hart dat door allerlei veranderingen in onze samenleving onder druk staat: internetverkoop, concurrentie van andere winkelgebieden zowel binnen de stad als daarbuiten etc.. De grote winkelleegstand in de binnenstad is daarvan het meest zichtbare resultaat. Kiezen voor de binnenstad betekent dat de stad er alles aan doet om dit hart te beschermen en te versterken.

2.2. Als je sterker kunt maken wat je bent, hoef je niet te worden wat de ander is

Alle winkelgebieden in steden lijken op elkaar, is een veelgehoorde klacht van consumenten. De klant is overigens best bereid om naar fysieke winkels te blijven komen, mits winkelgebieden ook toegevoegde waarde bieden. Dat geldt niet alleen voor het aanbod van winkels, maar ook voor zaken als service, bereikbaarheid en beleving. Winkelgebieden die een duidelijk DNA hebben en hun klanten door en door kennen, zijn in staat om vraag en aanbod goed op elkaar afstemmen, zodat klanten (weer) met plezier komen winkelen.

3.1 Almelo is de grote broer in een gezellige familie van Twentse dorpen

Almelo is van oudsher het natuurlijke hart van de regio noordwest Twente voor winkelen, uitgaan, cultuur, zorg en onderwijs. Juist door voor de eigen en regionale schaal te kiezen probeert Almelo koopkracht in de regio te behouden. De concurrentie met grotere steden als Hengelo, Enschede, Deventer of Zwolle gaat de stad niet aan.

4.1 Het winkelgebied is te uitgestrekt en kent te weinig onderscheidende milieus

De binnenstad van Almelo zit in een te grote jas. Het winkelgebied is te uitgestrekt en kent te weinig onderscheidende milieus. Het winkelgebied van de Grotestraat en Oranjestraat is 1,6 km lang. Het gemiddelde winkelrondje dat bezoekers lopen in middelgrote steden is 640 m². Dit betekent dus dat grote delen van de Almeloze binnenstad buiten het bereik van de gemiddelde bezoeker ligt. Dit uit zich in veel leegstaande winkels aan de randen van de binnenstad. De Almeloze binnenstad kent ook volop plekken die het goed doen en die positief worden gewaardeerd. Een mooi plein, een gezellig terras, een historische setting, maar vooral veel lokale ondernemers die hotspots creëren waar het goed toeven is. Wat opvalt is dat deze spots vaak net niet aan de Grotestraat liggen, maar 'om de hoek'. Een keuze voor de nieuwe kaart betekent het maken van een binnenstad die past bij de schaal van Almelo, maar dat vooral ook de betekenis van het bijzondere elementen in de binnenstad wordt vergroot.

5.1 Door het verkleinen van het kernwinkelgebied ontstaat er ruimte voor nieuwe woon- en werklocaties in de flanken van de binnenstad

Het grootste en meest zichtbare probleem in de binnenstad is de leegstand. Zo'n 26% van het winkeloppervlak in de binnenstad staat leeg. Dit geeft de binnenstad een ongezellige aanblik en een uitstraling van een stad die in een negatieve ontwikkeling zit. Door het verkleinen van het kernwinkelgebied ontstaat er ruimte voor nieuwe woon- en werklocaties in de flanken van de binnenstad. Door transformatie in de aanloopstraten zal de leegstand fors teruglopen tot een gezondere waarde.

6.1 Partners willen deze koers mede realiseren en uitwerken

Bij verschillende partijen in de stad is een grote behoefte om de samenwerking te versterken. Partijen zien in deze koers een stip op de horizon waar ze gezamenlijk de schouders onder willen zetten. Deze partijen hebben hun naam verbonden aan deze koers en geven in het manifest aan deze koers te onderschrijven. De koers voor de binnenstad is deels een uitnodiging aan de stad om hier aan bij te dragen. Tegelijkertijd dient de koers ook nader geconcretiseerd te worden. Hierin ligt niet alleen een rol voor de gemeente. Ook vanuit vastgoed, ondernemers en promotie liggen hier uitdagingen. Daarom

gaan partijen gezamenlijk tweejaarlijks een uitvoeringsagenda opstellen en afspraken maken over de te behalen resultaten.

6.1 Belangrijke input voor de omgevingsvisie

In juli 2018 is het Plan van Aanpak Omgevingsvisie Almelo in B&W aan de orde geweest. Het belangrijkste doel van het opstellen van de Omgevingsvisie is het bevorderen van de samenhang van beleid voor de fysieke leefomgeving op strategisch niveau. Het koersdocument voor de binnenstad is belangrijke input voor de Omgevingsvisie (zo stelt ook het PvA). De besluitvorming over het koersdocument met visie die focust op de kracht en potentie van de binnenstad als kernwinkelgebied en ontmoetingsplek geeft daarmee richting aan de ontwikkeling van de hoofdlijnennota voor de Omgevingsvisie.

Kanttekeningen

1.1 Onze invloed als gemeente is beperkt

Voor een deel van de opgaven is onze invloed als gemeente beperkt. De inrichting van de openbare ruimte is nadrukkelijk een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Voor de andere opgaven zijn wij (deels) afhankelijk van partners om resultaten te bereiken en heeft de gemeente vooral een faciliterend en stimulerende rol. Denk bij partners onder andere aan vastgoedpartijen en ondernemers, maar ook aan andere (semi) overheidspartijen. Met deze koers ontstaat het moment om met deze partners nader in gesprek te gaan en afspraken te maken over een uitvoeringsprogramma als onderdeel van het programma binnenstad.

1.2 Keuzes maken betekent ook 'nee' durven zeggen tegen plannen die niet passen binnen de koers

Om de strategische doelstellingen van de vermindering van de leegstand en de toename van het aantal bezoekers te kunnen realiseren is het van belang dat het programma niet wordt verzwakt door ontwikkelingen elders in de stad. Het toevoegen van winkels, horeca, cultuur en evenementen elders in de stad zal de realisatie van de doelstelling van programma binnenstad om meer bezoekers te trekken negatief beïnvloeden. Dit zelfde geldt voor woningen. De doelstelling om de leegstand in de binnenstad terug te brengen kan alleen gerealiseerd worden als een deel van de winkels getransformeerd wordt naar woningen. Het woningbouwprogramma in Almelo is echter beperkt. Het toevoegen van te veel woningen buiten de binnenstad is daarom een groot risico voor het slagen van het programma binnenstad.

Alternatieven

Als alternatief kan uw raad de koers gewijzigd vaststellen of niet instemmen met één of meerdere keuzes. De keuzes in de koers worden echter gesteund door verschillende partijen in de stad, zoals Centrum Almelo Aktief, Almelo Promotie, de culturele sector, maar ook door de Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO).

Kosten, opbrengsten, dekking en preventief toezicht

Aan dit voorstel zijn momenteel geen kosten of opbrengsten verbonden. Voor de uitvoering van projecten worden separate voorstellen gedaan.

Vervolg

De koers voor de binnenstad wordt de komende maanden uitgewerkt met de betrokken partners in een uitvoeringsprogramma

Bijlagen

- Koers voor de Binnenstad (Intern – 67800)

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. Kennis te nemen van de opzet en inhoud van de koers voor de binnenstad "nieuwe tijden breken aan" die als doel stelt de positie van de binnenstad te versterken en leegstand te verminderen en die samen met partners uit/bij de binnenstad is opgesteld
2. In te stemmen met de keuze om de positie van de binnenstad binnen de gemeente te versterken, waarbij het geformuleerde DNA met de kernwaarden gastvrij, contrast, puur en dichtbij vertrekpunt zijn voor het denken en de keuzes in de binnenstad
3. In te stemmen met de keuze om de positie van de binnenstad van Almelo binnen de regio Noordwest Twente te versterken
4. In te stemmen met de nieuwe richtinggevende kaart van de binnenstad (p.9 van de Koers voor de Binnenstad) met de volgende stadskwartieren:
 - a. Het kernwinkelgebied (het gebied het Marktpllein, de Galerij, de Koornmarkt, de Passage en de Grotestraat daartussen) met een compleet winkelaanbod afgewisseld met horeca
 - b. De Kop van Zuid (het gebied ten zuiden van de compacte kern globaal tussen het Waagplein, Schuttenstraat, Amaliaplein, de Koornmarkt en het Theaterhotel) met zelfstandig winkeliers, horeca en cultuur en wonen
 - c. De Stadkade (het gebied ten noordwesten van de compacte kern globaal tussen de Kretavijver, de Bibliotheek, het oude stadhuis, Hagenstraat en het Marktpllein) met een mix van modern wonen, dynamiek rondom het water, publieke functies, horeca en winkels
 - d. Het Gravenkwartier (het gebied tennoorden van de compacte kern globaal tussen de Hagenstraat, de Kerkstraat, Doelenstraat, Huize Almelo en het Kolkje met een mix van historische sfeer, kleine en ambachtelijke ondernemers, ruimte voor recreatie en wonen
5. In te stemmen met het inzetten op transformatie van winkelen naar andere functies in drie transitie milieus te weten (1) de Oranjestraat en de Grotestraat vanaf de Kerkstraat, (2) de Grotestraat vanaf het Amaliaplein en (3) de Hagenborgh en het Schouwburgplein vanaf het Theaterhotel
6. In te stemmen om samen met partners een gezamenlijke uitvoeringsagenda op te stellen om bovengenoemde ambities te realiseren
7. De koers voor de binnenstad als bouwsteen te gebruiken bij het opstellen van de Omgevingsvisie
8. De koers voor de binnenstad als richtinggevende visie te hanteren voor het programma binnenstad

Gedaan in de openbare vergadering van 28 mei 2019,

de griffier,

drs. C.M. Steenbergen

de burgemeester,

A.J. Gerritsen