

Stad en Ommeland
Rijssenseweg 9
7495 RP AMBT DELDEN
06 83532347
H.Zwiers@stad-en-ommeland.nl



INGEKOMEN 28 FEB 2014

28 FEBRUARI 2014

Gemeente Almelo

Tav college B&W
Postbus 5100
7600 GC ALMELO.

Onderwerp: transformatie stadhuis.

Geacht College,

U ontvangt hierbij mijn aanbod voor de transformatie van het huidige stadhuis Almelo. Ik wil u bedanken dat u mij hiervoor de gelegenheid biedt. Met veel plezier en liefde voor de stad is er gewerkt aan dit concept, City Campus Almelo.

"Een stad heeft reuring nodig".

Dit concept gaat dit zeker bieden. Het zal een spraakmakend gebouw worden, beslist geen dertien in één dozijn. Het gebouw zal iets toevoegen aan de stad.

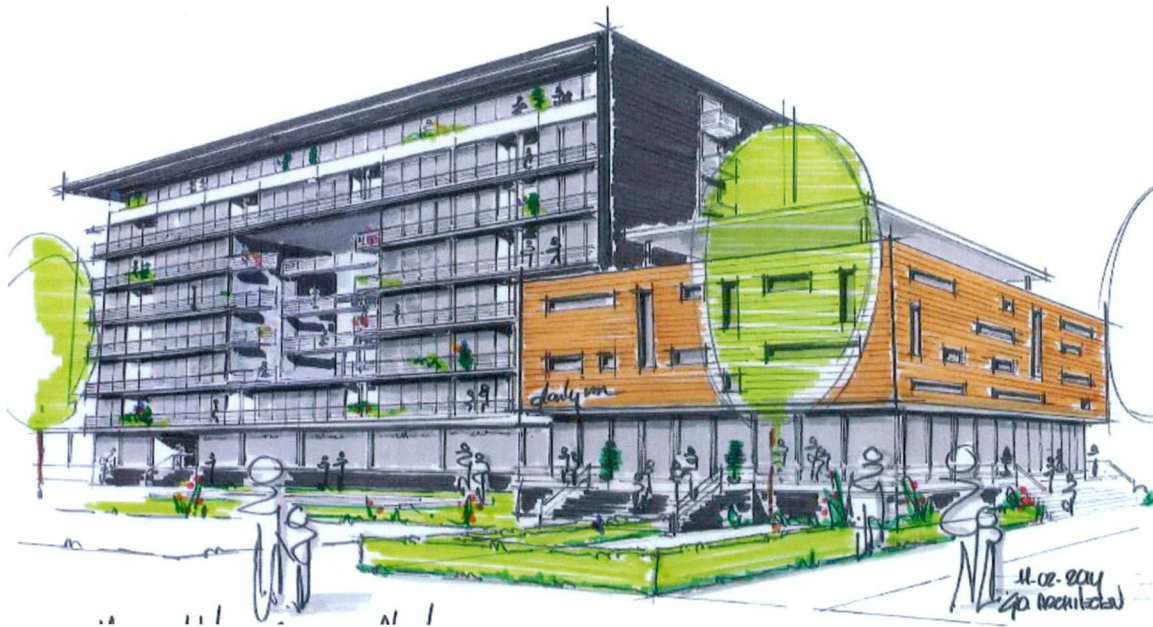
Vanzelfsprekend ben ik bereid een toelichting te geven.

Met vriendelijke groet,

H. Zwiers

STAD EN OMMELAND.

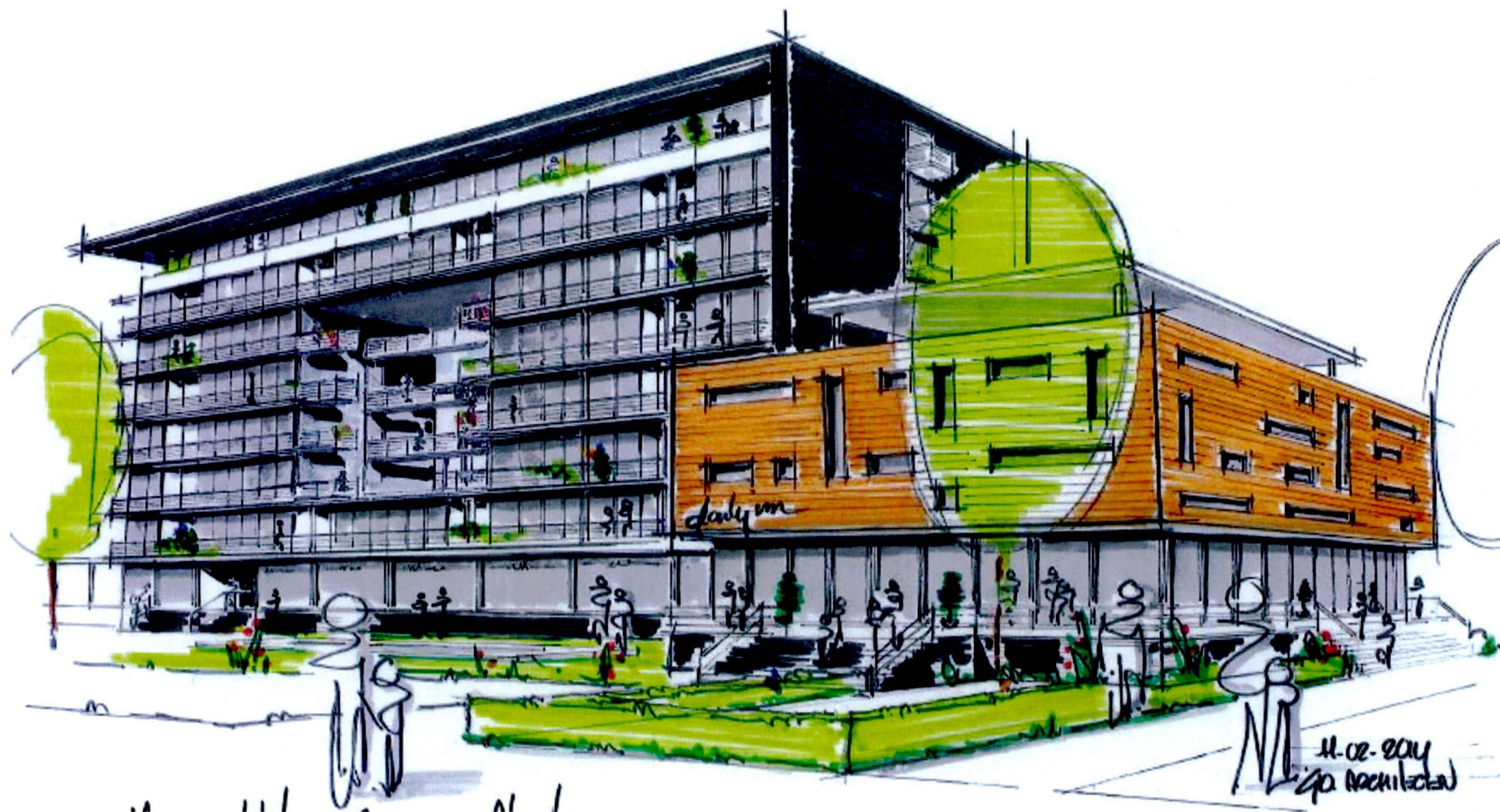
CITY CAMPUS ALMELO



TRANSFORMATIE
VAN EEN
STADHUIS NAAR
EEN PLACE TO BE

“EEN STAD HEEFT REURING NODIG”

CITY CAMPUS ALMELO



1

CITY CAMPUS ALMELO



Voor jonge, dynamische, eigenzinnige, creatieve, stedelijke jongeren.
Starters, doeners. Vol enthousiasme en inspiratie om..
te ontwikkelen
te ontmoeten

EEN PLEK OM TE WONEN EN TE WERKEN. *Multifunctioneel in gebruik*



(Gezamenlijke) werkruimtes



Inspireren + personaliseren



Gezamenlijke ruimtes t.b.v. netwerken



Verplaatsbare meubels + onderdelen

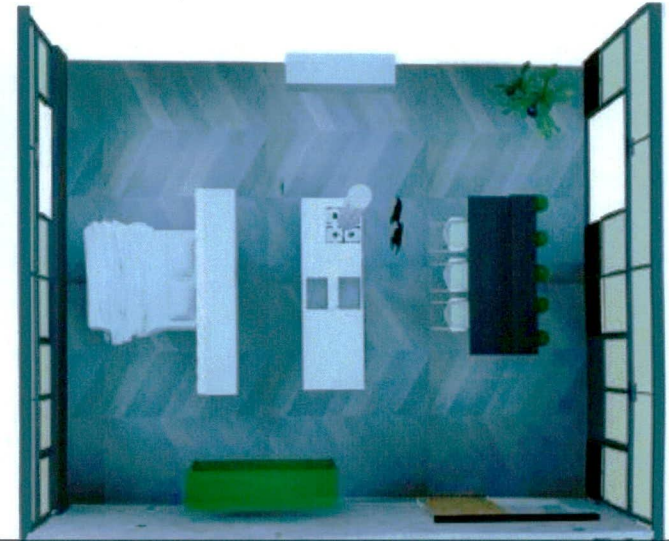


CITY CAMPUS ALMELO



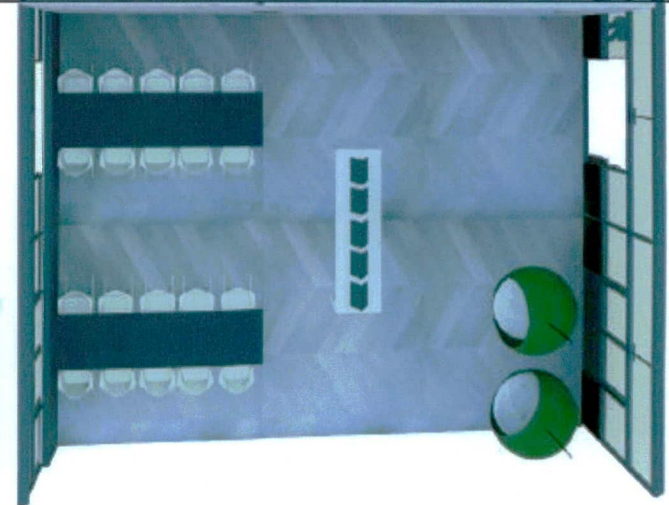
Wonen + werken opties tot combinaties

Plattegrond leef, (werk),
slaap en eetgedeelte >



Inspireren, ontmoeten, samenwerken
en ontspannen moeten elkaar aanvullen.

Plattegrond, werken,
inspireren en ontspannen >





INHOUDSOPGAVE

1. Concept	5
2. Programma	6
3. Markt	8
4. Gebouw	8
5. Duurzaamheid	9
6. Residuele gebouwwaarde	10
7. Aanbod	11
8. Plattegronden	12

CITY CAMPUS ALMELO



1. CONCEPT

City Campus Almelo is een place-to-be voor een jonge dynamische doelgroep. Jonge mensen tussen de ca 20 en 35 jaar die willen wonen en werken midden in de stad. Niet keurig binnen vooraf precies bepaalde lijntjes maar door flexibel gebruik van ruimte. De indeling van ruimte om te wonen en werken bepalen ze zelf wel. Het is een vernieuwend concept voor Almelo dat iets toevoegt aan de stad.

In het gebouw is meer te doen dan wonen en werken. Er kan naast wonen en werken ook gesport worden in de fitnessruimte annex sportzaal of tennis en basketbal op het dak van de voormalige burgerzaal. Voor de derde helft kan gebruik worden gemaakt van de kantine/catering, het voormalig restaurant van het stadhuis. Muziek kan er worden gemaakt zonder dat anderen er last van hebben in de bunker in de kelder. Creativiteit/kunst krijgt door atelierruimte in de kelder ook een plek in het gebouw.

De begane grond van het gebouw is met name ook voor de rest van de stad. De belangrijkste functie hier bestaat uit een permanente overdekte markt met marktkramen met streekproducten maar ook producten uit streken en landen uit de rest van de wereld. Een plek met veel geuren, kleuren en smaken die de zintuigen prikkelen. Een bijbehorend eetcafé annex koffiehuis is er ook op de begane grond. De laatste functie op de begane grond kun je samenvatten onder de noemer voorzieningen. Te denken valt aan seats-to-meet, uitzendbureau, tattooshop, kapper, fietsenmaker.....etc.

CITY CAMPUS ALMELO



2. PROGRAMMA

Het is een flexibel concept dus een exact programma kan er niet worden gegeven. In hoofdlijn zal het gebouw bestaan uit:

Kelder:

fietsenberging	
ca 80 bergingen	
opslag	480 m2
atelier	370 m2
muziekrimte	480 m2

Begane grond:

overdekte markt	1.100 m2
bijbehorende horeca	300 m2
verkeers –en verblijfsruimte	
voorzieningen	475 m2

1^e verdieping:

sport en/of cultuur	600 m2
bijbehorende horeca/kantine/catering	250 m2
wonen/werken	800 m2

CITY CAMPUS ALMELO



2^e verdieping:

wonen/werken	520 m2
--------------	--------

3^e verdieping:

wonen/werken	520 m2
Sport op het dak	400 m2



4^e verdieping:

wonen/werken	520 m2
--------------	--------

5^e verdieping:

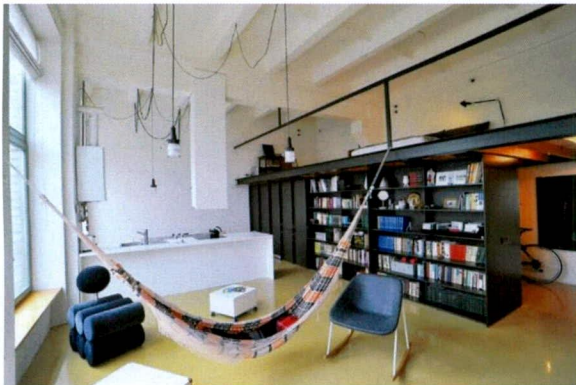
wonen/werken	520 m2
--------------	--------

6^e verdieping:

wonen/werken	800 m2
--------------	--------

7^e verdieping:

installatieruimte	
wonen/werken	500 m2



3. MARKT

Uit marktonderzoek blijkt dat er een flinke behoefte bestaat aan laagdrempelige flexibele ruimte om te wonen en/of te werken. Dit is niet zo verwonderlijk gezien de maatschappelijk ontwikkelingen rondom arbeid. Werk is er maar steeds minder in de vorm van een vast dienstverband. Werk wordt meer en meer ingevuld door mensen en bedrijven in wisselende netwerken. City Campus Almelo beantwoordt aan deze maatschappelijke ontwikkeling. City Campus Almelo biedt flexibele ruimtes in de vorm van studio's en lofts vanaf 35 m² met een huur vanaf € 300,- per maand. De verwachting is dan ook dat binnen 1,5-2 jaar na start verhuur alle studio's zijn verhuurd. Een overdekte markt is een nieuwe "trekker" voor de stad. Hiervoor is een exploitant gevonden. Daarmee is ook voor de begane grond de belangrijkste functie gevuld. De verwachting is dat hierdoor de invulling van de overige ruimtes op de begane grond binnen 1 jaar na start verhuur is gerealiseerd.

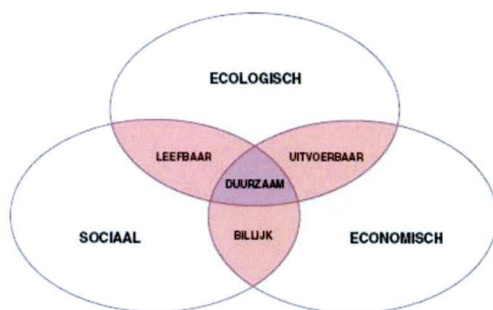
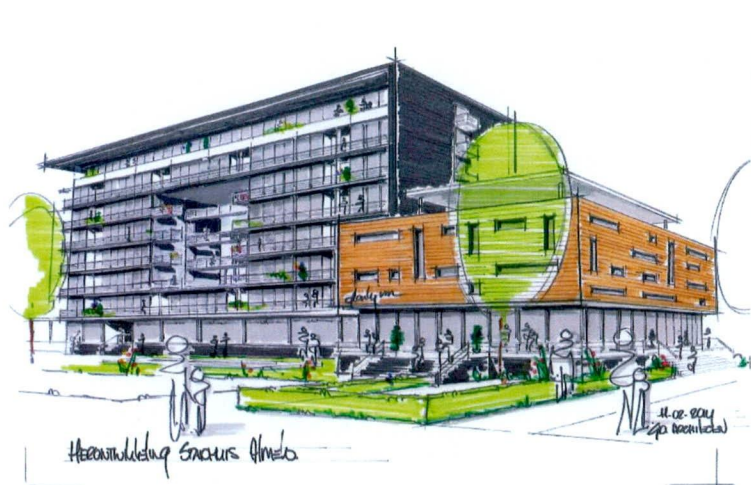
4. GEBOUW

Om een 2^e leven te geven aan het voormalige stadhuis in Almelo is het noodzakelijk dat naast de functionele invulling ook de uitstraling van het gebouw wordt verbeterd. Het nu strenge zakelijke gesloten karakter van met name de burgerzaal wordt versterkt door de "zware" materialisatie. Door het creëren van speelse openingen en het toepassen van een natuurlijke schil ontstaat een vriendelijke massa die de fantasie van de passant prikkelt. Door de gevel op de begane grond te openen wordt enerzijds het bovenliggende element losgetrokken en ontstaan op de begane grond uitnodigende ruimtes welke passen bij de achterliggende functies.

De sportvoorziening op het dak van de burgerzaal biedt voor de gebruikers een unieke mogelijkheid openluchtsport te bedrijven in hartje stad.



CITY CAMPUS ALMELO



De toevoeging van de balkonelementen aan de woon/werk studio's geven de gevel de gewenste plasticiteit en bieden de bewoners de mogelijkheid de individualiteit van de studio's verder te personaliseren. De verdiepingshoge puien geven de achterliggende eenheden de woonbeleving die men van deze ontwikkeling mag verwachten en passend is bij de doelgroep.

De spannende opening "gat" in de gevel van het gebouw vermindert de massaliteit en geeft het geheel een speels karakter. Hierdoor is het mogelijk binnen de contouren van het gebouw een "open binnengebied" te creëren wat ten goede komt aan de kwaliteit van de woonomgeving.

5. DUURZAAMHEID

City Campus Almelo is een duurzame ontwikkeling.

Ecologisch

Hergebruik van een gebouw is per definitie duurzamer dan sloop/nieuwbouw. De ambitie is om op z'n minst een energieneutraal gebouw te realiseren maar volgens de eerste berekeningen moet het zelfs mogelijk zijn om het gebouw energie te laten opleveren. Kwalitatieve materialen, uitstekende bouwfysische constructies, installaties waaronder zonnepanelen maken dat er woningen gerealiseerd worden met het energielabel A.

Economisch

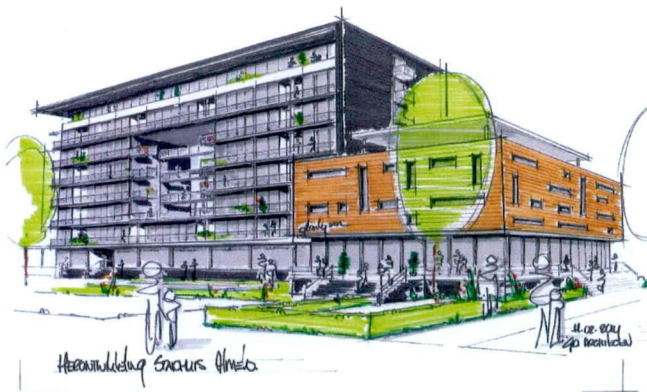
Het gebouw draagt bij uitstek bij aan een economische ontwikkeling. Het faciliteert startende en doorstartende ondernemers. Hierdoor wordt de werkgelegenheid gestimuleerd in de stad.

De social return on investment zal maximaal zijn door bij de verdere ontwikkeling en realisatie ook lokale partijen te betrekken. Er is ruimte voor leerlingbouwplaatsen en opleidingsprogramma's voor werklozen.

CITY CAMPUS ALMELO



TRANSFORMATIE VAN EEN STADHUIS NAAR EEN PLACE-TO-BE



Sociaal

De City Campus is een plek voor ontmoeten en netwerken. Niet alleen door de combinatie van wonen en werken op de verdiepingen maar ook door sport, muziek en kunst. Verder zal de overdekte markt met bijbehorend koffiehuis annex eetcafe ook bijdragen aan een plek voor ontmoeten. Het zal een plek zijn in de stad met reuring. Reuring die past bij de binnenstad.

6. RESIDUELE GEBOUWWAARDE

Stad en Ommeland is een voorstander van een volledige open en transparante stichtingskostenbegroting (eventueel op te stellen door een onafhankelijke derde) om zo te komen tot een residuele gebouwwaarde die naar tevredenheid is van beide partijen en die ook de toets van staatssteun kan doorstaan. Voor onze stichtingskostenbegroting zijn wij uitgegaan van de volgende opbrengsten en kosten.

Opbrengsten

Het gebouw zal volledig worden verhuurd. De verschillende ruimtes zullen flexibel te huur zijn. De geraamde huuropbrengst zal op basis van het verwachte programma (zie hfdst 2) en markt op jaarbasis € 625.000,- excl btw bedragen. Hierbij is rekening gehouden met 5% frictieleegstand.

Kosten

De totale stichtingskosten exclusief aankoop van het huidige gebouw bedragen € 7.800.000,- excl btw. Deze stichtingskosten bestaan uit: aankoopkosten, sloopkosten, belastingen, bouw/woonrijpmaken, bouwkosten incl installaties, adviseurs, projectontwikkeling, architect, constructeur, leges, aansluitkosten, promotie, verhuurdocumentatie, makelaar en financiering.



Residuele gebouwwaarde

Rekeninghoudend met bovenstaande opbrengsten en kosten en een voor dit type project bruto aanvangsrendement van 7,5% komt de residuele gebouwwaarde op € 525.000,- kk.

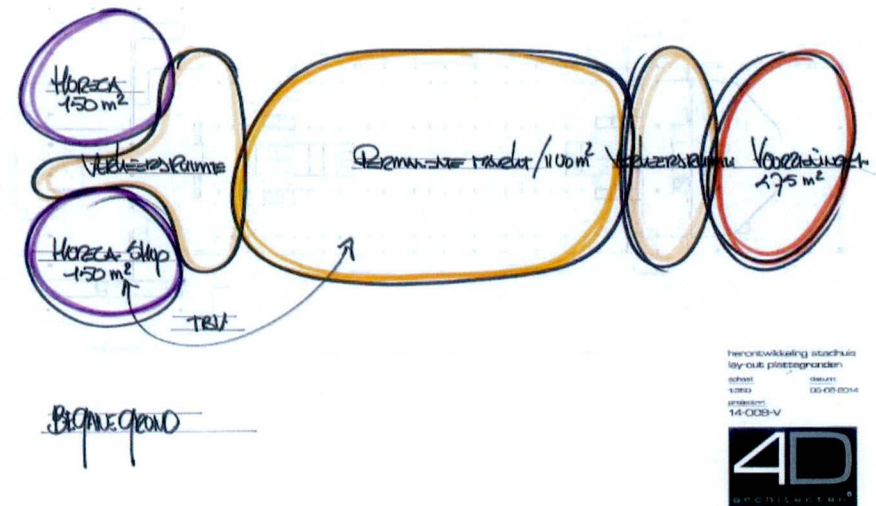
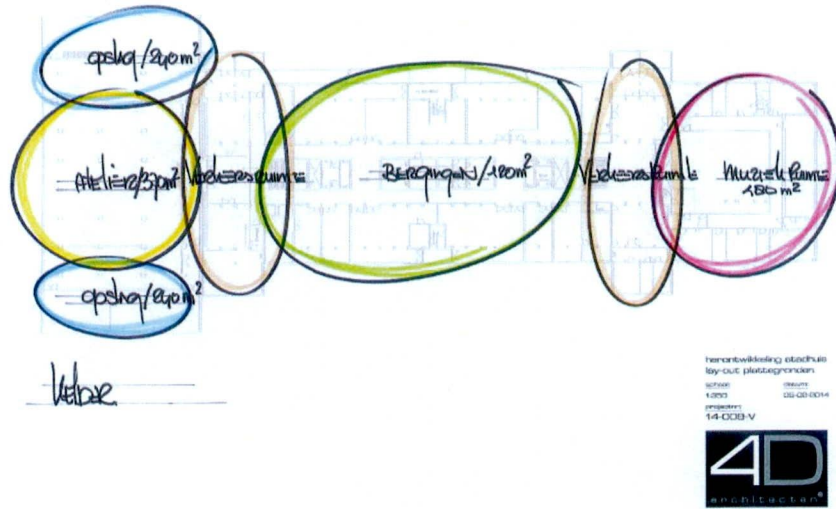
Vanzelfsprekend zijn wij bereid om een regeling af te spreken dat zodra mocht blijken dat de stichtingskosten gunstiger zijn dan geraamd dit evenredig ook toekomt aan de gemeente Almelo.

7. AANBOD

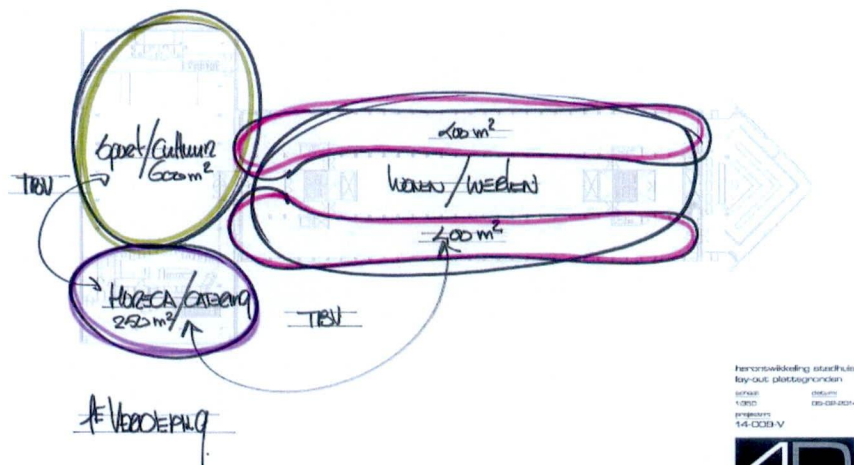
Wij hebben dit project besproken met een particuliere belegger en een bank. Op basis van dit haalbaarheidsonderzoek zijn zij bereid het project te financieren. Vanzelfsprekend is dit onder voorbehoud van de interne goedkeuringen van beide financiers en de overeenkomst en voorwaarden met de gemeente Almelo alsmede het verkrijgen van de benodigde vergunningen.

Stad en Ommeland is met inachtneming van bovenstaande bereid het huidige stadhuis van de gemeente Almelo te kopen voor € 525.000,- kk.

8. PLATTEGRONDEN

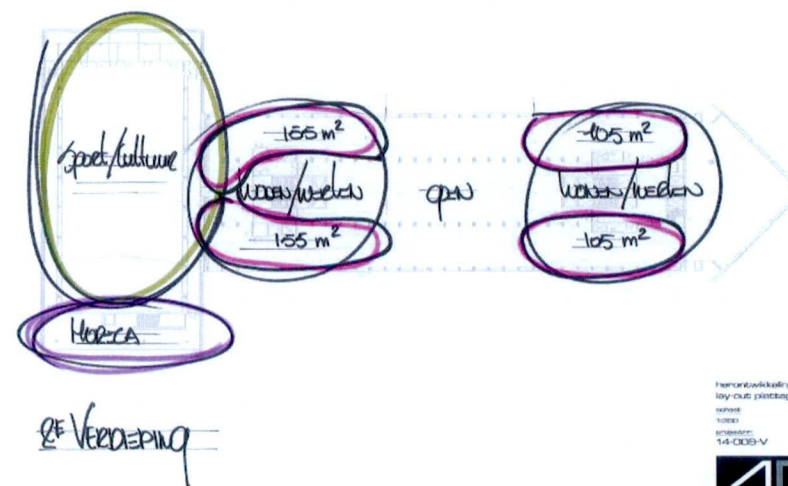


CITY CAMPUS ALMELO



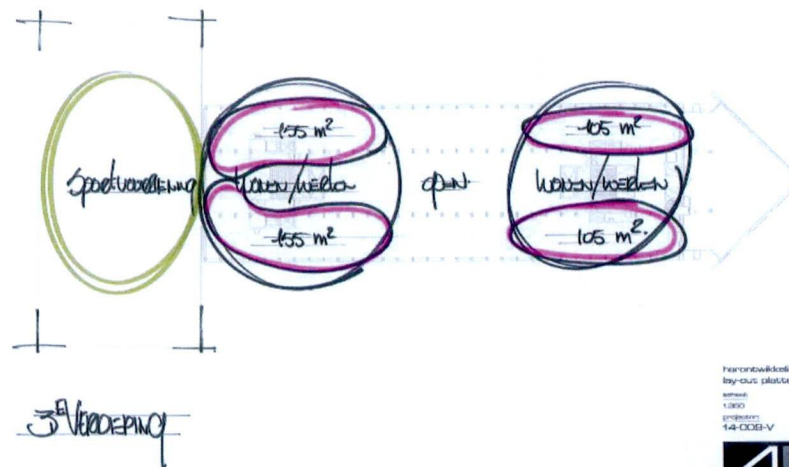
herontwikkeling stadshuis
lay-out plattegronden
schaal: 1:500
datum: 09-08-2014
project: 14-008-V

4D
architectuur



herontwikkeling stadshuis
lay-out plattegronden
schaal: 1:500
datum: 09-08-2014
project: 14-008-V

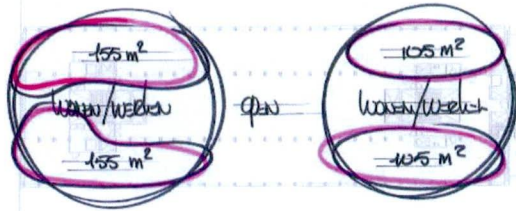
4D
architectuur



herontwikkeling stadshuis
lay-out plattegronden
schaal: 1:500
datum: 09-08-2014
project: 14-008-V

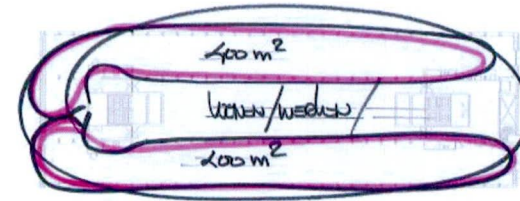
4D
architectuur

CITY CAMPUS ALMELO



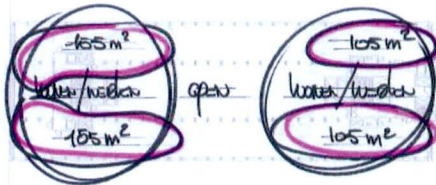
4th VERDEPIJN

herontwikkeling stadhuis
lay-out plattegronden
architect: 4D
datum: 05-03-2014
project: 14-003-V



6th VERDEPIJN

herontwikkeling stadhuis
lay-out plattegronden
architect: 4D
datum: 05-03-2014
project: 14-003-V



5th VERDEPIJN

herontwikkeling stadhuis
lay-out plattegronden
architect: 4D
datum: 05-03-2014
project: 14-003-V

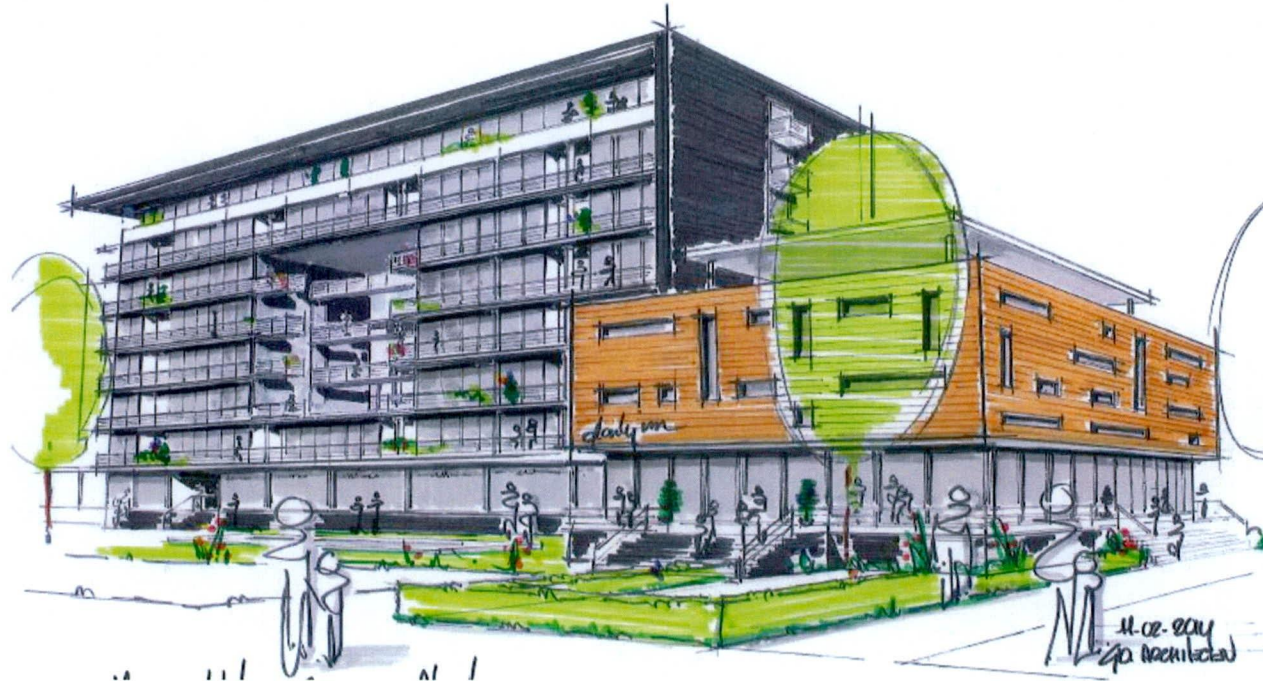


7th VERDEPIJN

herontwikkeling stadhuis
lay-out plattegronden
architect: 4D
datum: 05-03-2014
project: 14-003-V



CITY CAMPUS ALMELO



15

Ontwikkeling:

Partners:



Februari 2014.