

# Boven haven straat

e.o.



## PowerPointpresentatie informatieavond van 14 december 2011

Welkom op de afsluitende presentatie van het co-creatieproces voor het gebied dat plaatsvond n.a.v. een raadsinitiatief van GroenLinks Kampen.

Wat wij hier laten zien is nadrukkelijk geen 'plan' – het is een **ruimtelijke visie** en een **proces-advies** voor het vervolgtraject. Het gaat hier om ideeën, kansrijke uitgangspunten en principes. Beelden zijn bedoeld om te schetsen wat mogelijk zou zijn en waar de betrokkenen van dit proces enthousiast over waren. Waarvoor dus maatschappelijk draagvlak kan zijn bij omwonenden, belangstellende inwoners van Kampen en monumentenorganisaties.

Aan deze visie is bovendien op verzoek van de raad een **eerste globale financiële raming** toegevoegd. Het is belangrijk erop te wijzen dat deze slechts globaal kan zijn en in belangrijke mate afhangt van op welke herbestemming verschillende gemeente, partijen en initiatiefnemers in het gebied zullen uitkomen. Ook is voor een raming inzicht nodig in vraagprijzen (er zijn immers particuliere partijen die grond en opstallen inbrengen) alsmede de mogelijkheden voor bijv. relocatie van garage en benzinepomp.



Er is uitgesproken dat de villa behouden moet blijven.

De cultuurhistorische waarde van de directeurswoning en de naastgelegen glashandel zou voor de raad nog verder moeten worden onderzocht. Het Oversticht is hiervoor een goede partij. Hiervoor is waarschijnlijk subsidie te verkrijgen.

Eerdere adviesrapporten zijn duidelijk over de belangrijke cultuurhistorische waarde van alle panden in dit rijksbeschermd historisch stadsgezicht op deze locatie.





Er is in drie verschillende avonden door een grote groep Kampenaren uitvoerig nagedacht over ontwikkelingskansen, wensen en mogelijkheden voor dit gebied.

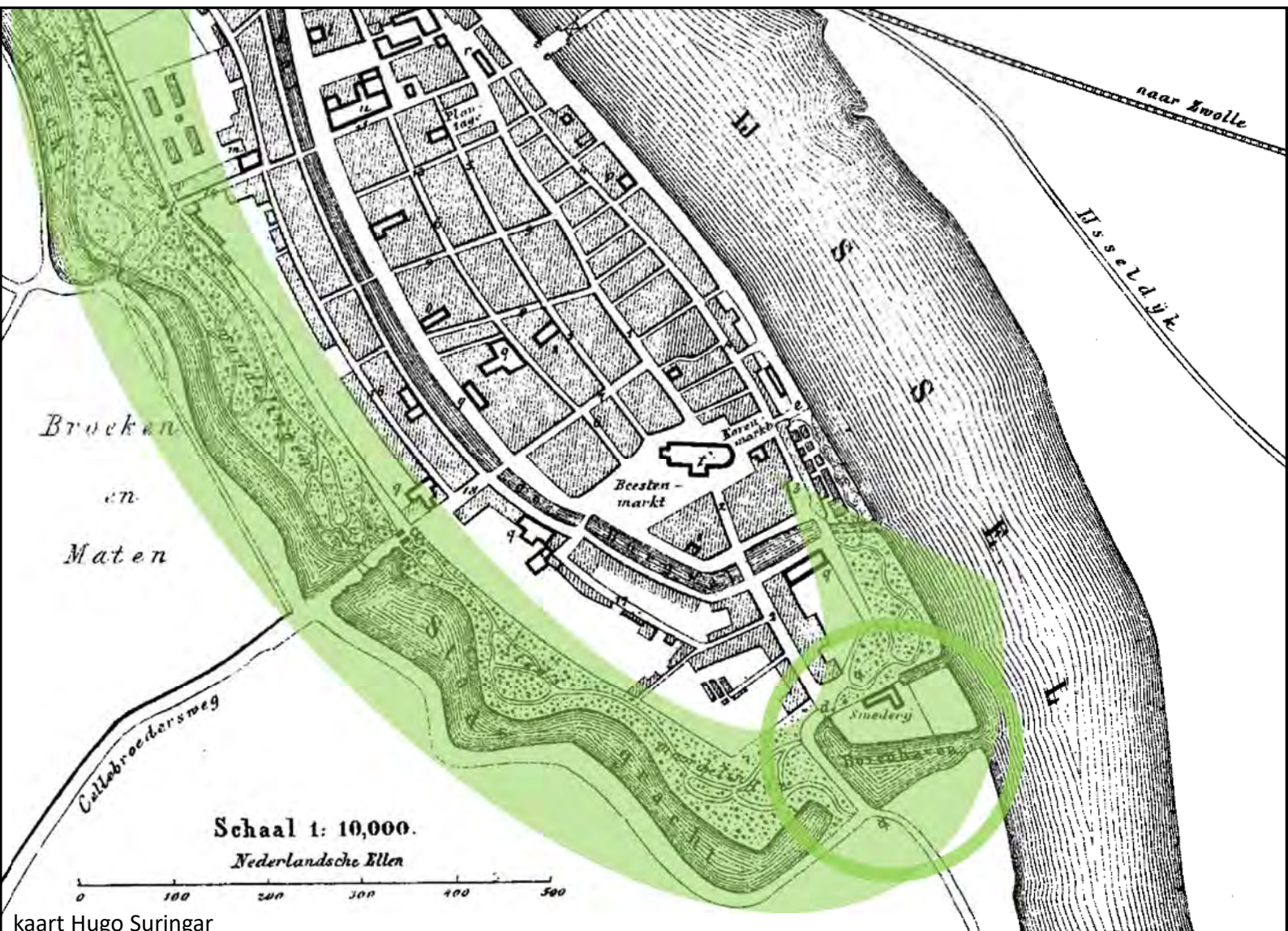
De opkomst en ook de productie was boven verwachting! Ruim vijftig mensen namen enthousiast deel en hielden zich op de hoogte. Naast omwonenden, ook bijv. Stadsherstel, dhr. Vos van naastgelegen garagebedrijf Westerhof en zelfs de krakers lieten zich horen. Voorts is contact geweest met Het Oversticht, de provincie Overijssel, de firma Mateboer (die nadrukkelijk niet wilde deelnemen aan pogingen tot behoud en zich afwachtend opstelt), en BOEi (de Nationale Maatschappij tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van Industrieel Erfgoed, een non-profit stichting)





Het gaat om dit gebied, aan de 'Boven'-kant van de oude Binnenstad van Kampen, tussen de zuidelijke toegangsbrug en de IJssel.





kaart Hugo Suringar  
Leeuwarden, 1867

Dit gebied maakte deel uit van de vroegere vestingwerken, die we nu nog als groene gordel rond de binnenstad herkennen.

De Bovenhaven is nog een laatste restant van de omringende stadsgracht. In dit gebied is in de 19<sup>e</sup> eeuw het eerste kleine industrieterreintje van Kampen hier verzezen. Dit gebied biedt kansen om de groene gordel rondom de binnenstad weer door te trekken en aan te laten sluiten op het plantsoen langs de Sabloniërekade.





overgang van nieuw - oud

**mara**architectuur | bna

Op de oude vestingwerken werd eind 19<sup>e</sup> eeuw door de beroemde parkontwerpers Zocher (o.a. Vondelpark) een plantsoen gemaakt in de Engelse landschapsstijl: 'het Engelse Wark'.

De groene gordel is niet vanzelfsprekend: ze maakt Kampen bijzonder.

Maar weinig oude binnensteden zijn stedenbouwkundig en architectonisch nog zo mooi te herkennen.





overgang van nieuw - oud

**mara**architectuur | bna

Langs deze gordel zijn twee stadspoorten behouden.

Het laat een heldere scheiding tussen oud en nieuw zien, waardoor menig bezoeker zich weer even kan voorstellen hoe het eeuwen geleden moet zijn geweest.





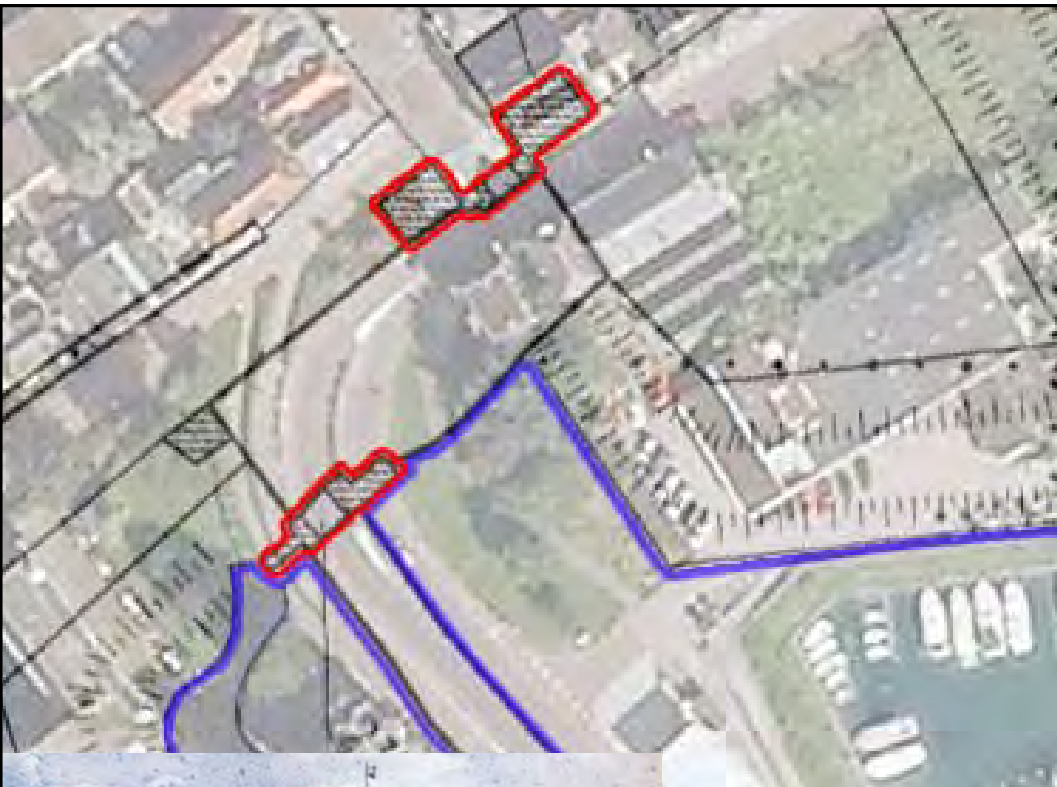
overgang van nieuw - oud

**mara**architectuur | bna

Ook de natuurlijke barrière van de IJssel met de stadsbrug markeert de overgang van nieuw naar oud.

Je loopt niet ongemerkt historisch Kampen binnen, je maakt een entree!





#### Venepoort

Venepoort en de Buiten-Venepoort (rood)  
en oude stadsgracht (blauw omljnd)  
geprojecteerd op de situatie van ca 2009.  
Middenboven de Graafschap

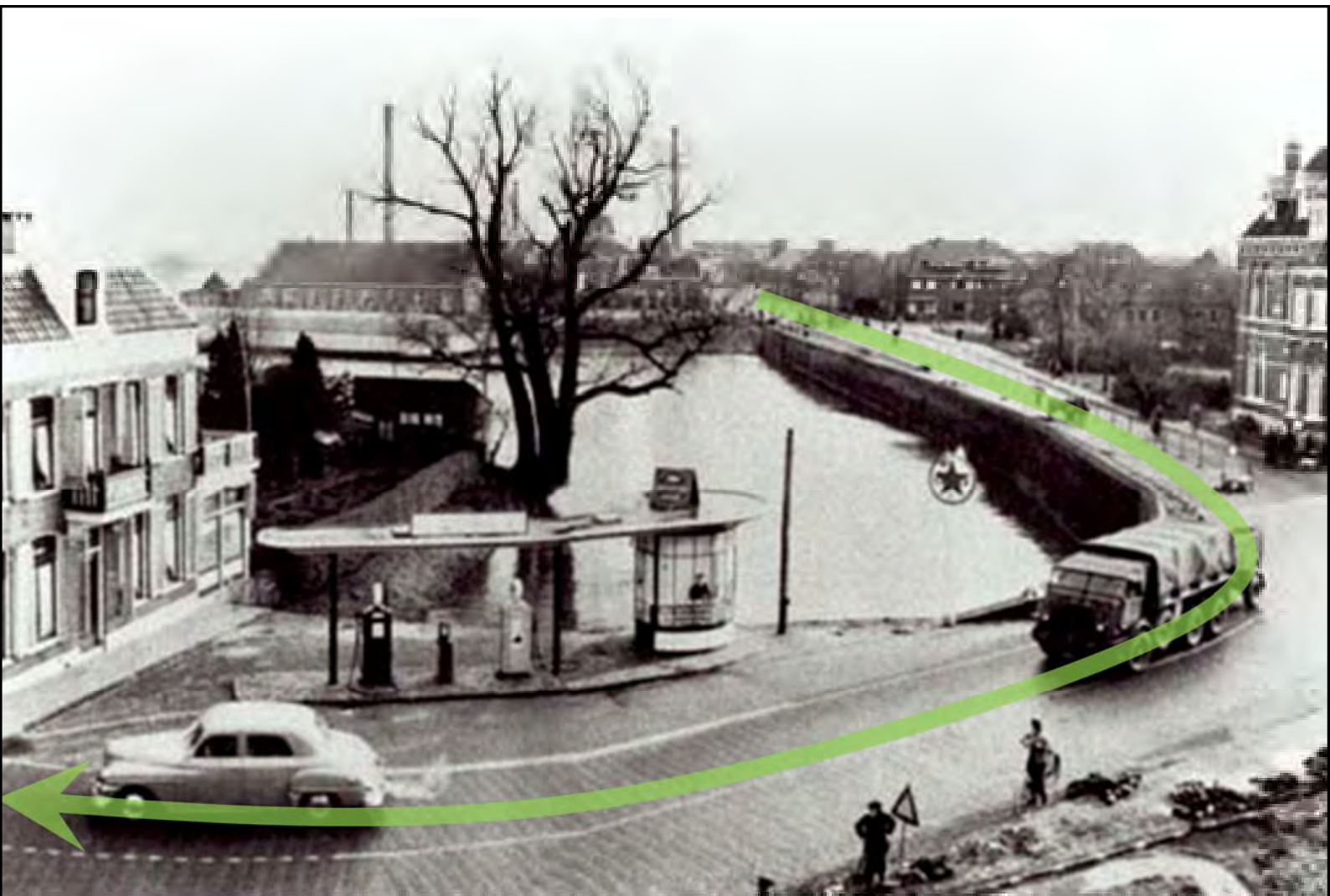
tekening Buiten-Venepoort

Bij de Boven Havenstraat lagen vroeger twee stadspoorten en een verbindende toegangsbrug over de stadsgracht.

De imposante Venepoort en de Buiten-Venepoort ervoer.

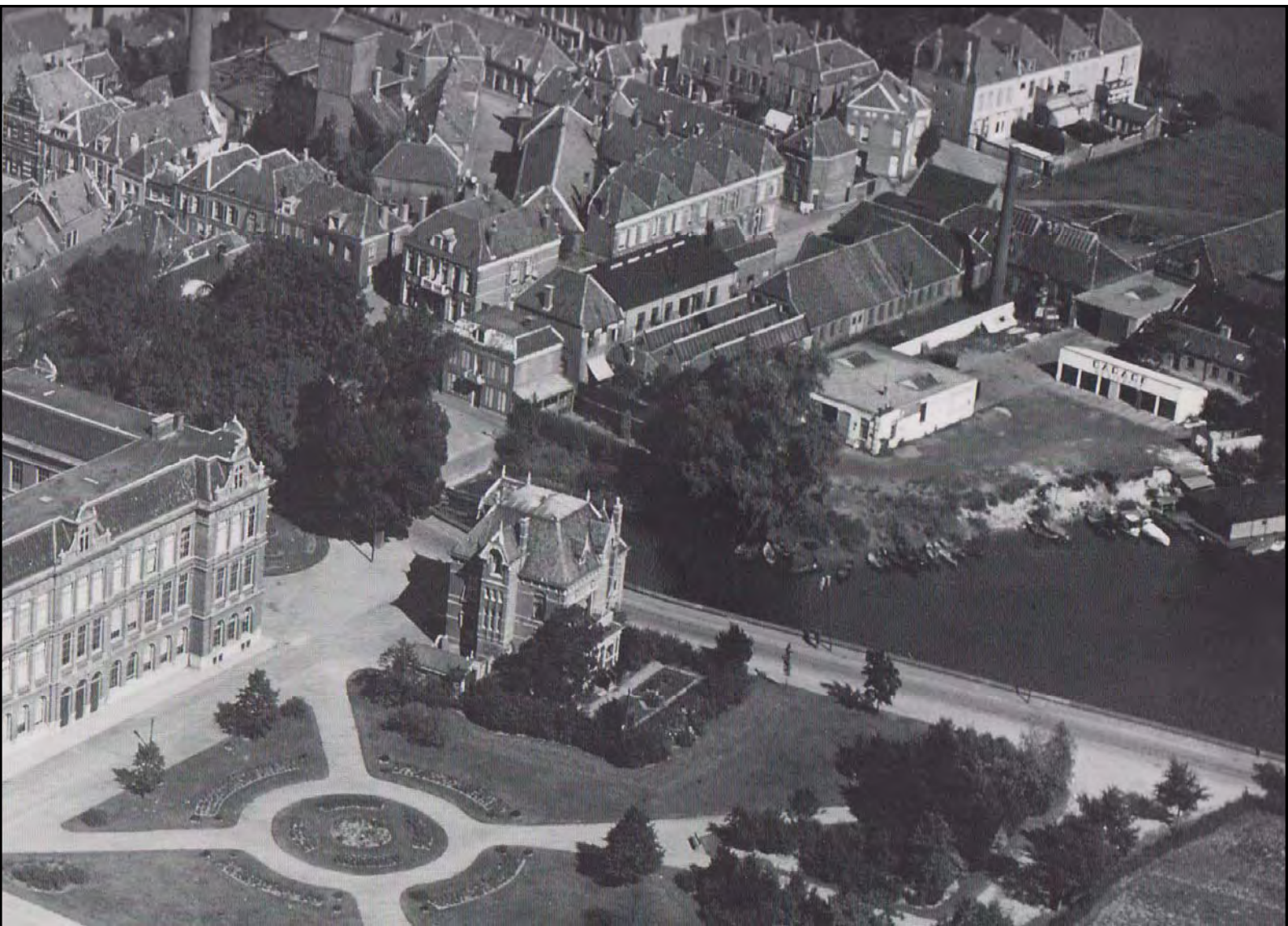
Aan deze kant van Kampen was een belangrijke stadsentree.





Een foto uit begin jaren '50 (te zien aan een mooi oud, bemand tankstation en de auto)  
Na de sloop van de poorten liep lange tijd het water nog wel tot waar vroeger de brug was.  
Hier een oude foto.





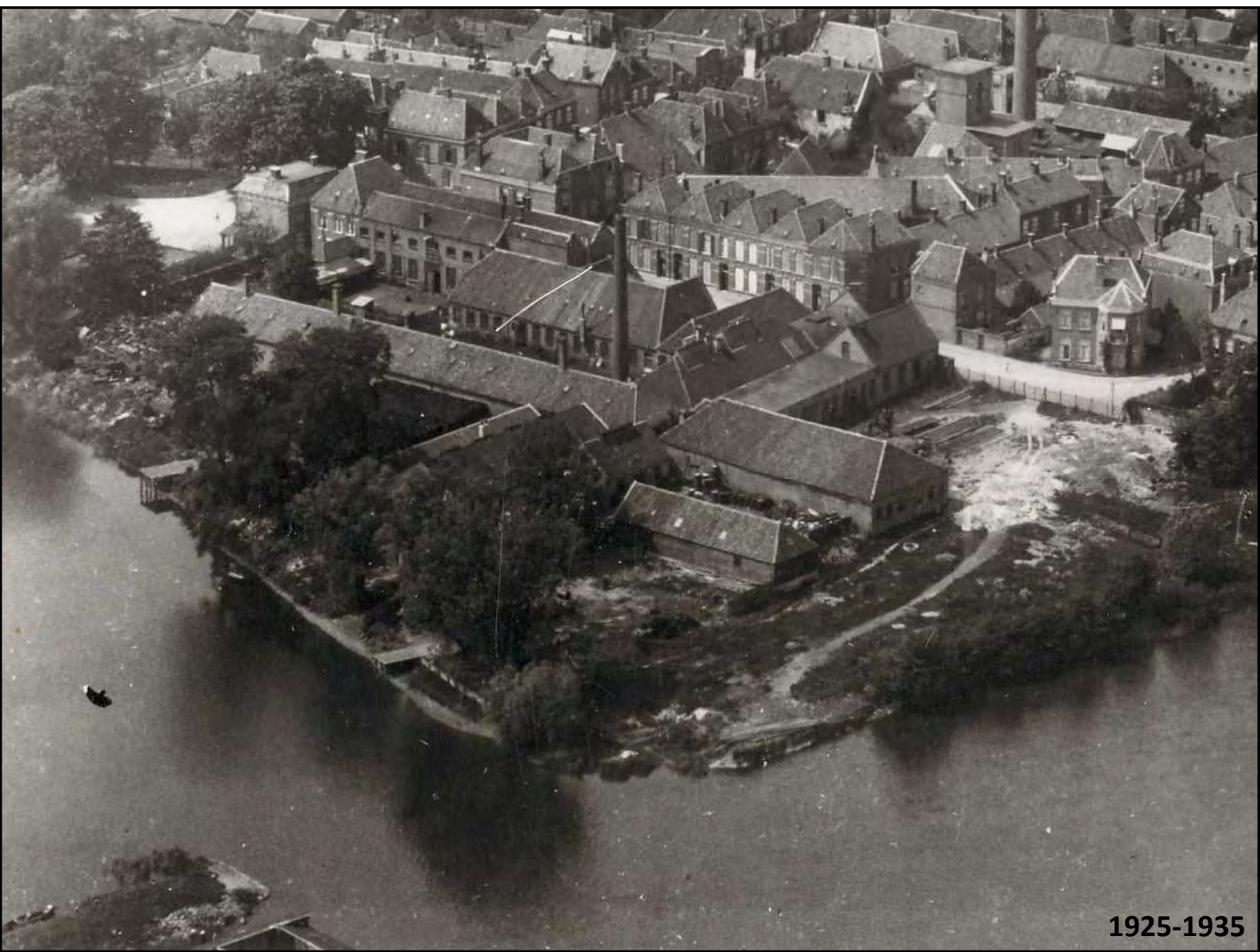
In de plantsoenen van de groene gordel werden eind 19<sup>e</sup> eeuw enkele villa's gebouwd, als statige 'buitenplaatsen'.

Linksonder het wat in 1882 begon als de Hogere Burger School (HBS) en het Stedelijk Gymnasium. Welke binnenkort waarschijnlijk ook vrij komt.

In het midden, vroeger mooi aan het water: villa Mary uit 1906. Een pand vergelijkbaar met de villa en met veel succes gerestaureerd en hersteld.

Niet op de foto, maar eronder gelegen, ook het stadsziekenhuis de Engelenberg.





1925-1935

Hier zien we het oude gemengde fabrieksterrein in vogelvlucht.

Hier werd gewoond (directeurswoning, villa) en gewerkt (pand oude glashandel, en de inmiddels afgebroken panden erom heen).

De glashandel was onder meer sigarenfabriek, smederij en daarna glas- en verfhandel.

Verder was er een machinefabriek, een opslag voor bouwmaterialen en werd er azijn gemaakt en wijn verhandeld.





Wat opvalt in de huidige situatie is de grote hoeveelheid versteend oppervlak.

Van links naar rechts:

(buiten beeld, achter het groen): voetpad

fietspad

fietsstrook

rijbaan

groene middenberm

rijbaan

fietsstrook

fietspad

Een inrichting alsof je hier met 80 mag, maar het is slechts 30 km/u

Wat volgens omwonenden veel auto's inspireert om te hard te rijden en vaak tot gevaarlijke situaties leidt.



## verkeer & parkeren



### verkeer

- veiliger (overzichtelijker, rustiger rijden)
- verbeteren straatleven bewoners Bovenhavenstraat
- fiets- en voetgangersroutes slimmer en beter
- OV-halte op het Bovenhavenbolwerk

### parkeren

- parkeercapaciteit voor nieuwe functies in gebied zelf oplossen
- parkeren liefst uit het zicht (mogelijk ondergronds / 'groen')
- ruimte reserveren voor evt. toekomst: ondergronds parkeren t.b.v. autolowe binnenstad



Voor verkeer en parkeren kwamen dan ook vanuit de deelnemers heldere en dringende adviezen!





Herbestemming van oude panden wordt het meest kansrijk wanneer ook het omliggende gebied wordt meegenomen in de herbestemming.

Zo kunnen cultuurhistorisch waardevol bestaande panden een impuls geven aan nieuwe allure in het hele gebied.

Het garagebedrijf zou zeker in overweging willen nemen te verhuizen. De eigenaar is opgegroeid in dit gebied en wilde zich al sinds de jaren '60 zelf in de villa huisvesten en zou na pensionering zeker willen blijven. Hij ontwikkelt en denkt graag mee.

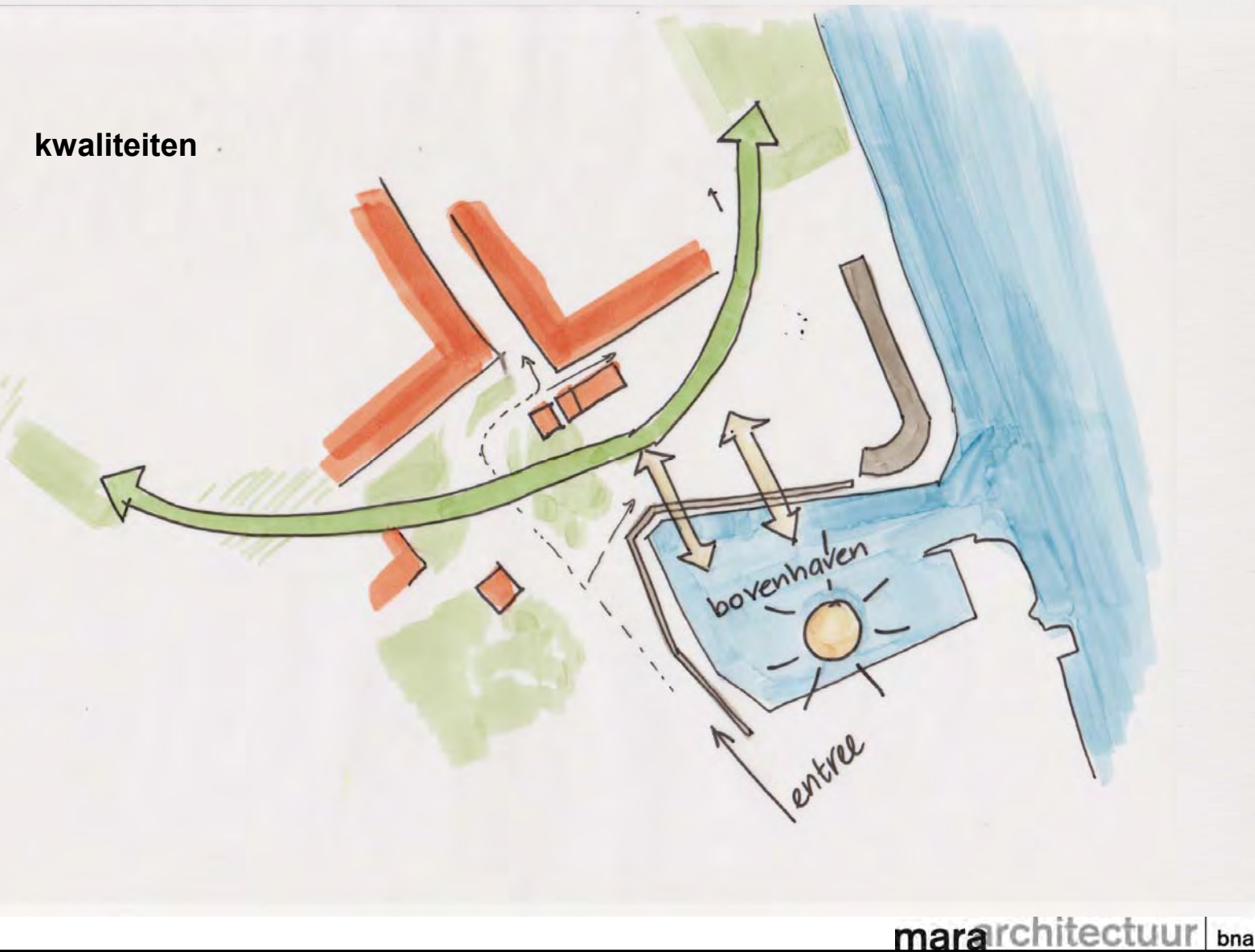
Ook de oude HBS zou na leegstand betrokken kunnen worden in de herbestemming. Dit zou een unieke kans in de tijd zijn om in één keer het hele gebied aan te pakken en een upgrade te geven!

We hebben daarom naar het hele gebied gekeken.

Hoe ziet het gebied er stedenbouwkundig uit?

Als we van boven kijken, zien we bijna een kaart.

## kwaliteiten



mararchitectuur | bna

1. In het rood: herkenbare, aansprekende historische cultuur. Het is duidelijk dat je hier een historische binnenstad in gaat
2. Er ligt een kans om het groene stadshart met het plantsoen te verbinden om de entree van de oude binnenstad flink te versterken en de stedenbouwkundige oude glorie van Zocher te versterken.
3. Verder is het gebied aan de Boven Haven gelegen: reuring, bootjes, mensen en vermaak! Een aantrekkelijke plek om in de buurt te vertoeven.
4. Het hele gebied ligt op de zon: als het lukt uitzicht op de haven te maken, vang je ook de meeste zon en daglicht. De panden richting de Boven Havenstraat hebben dus gevels op het noorden.
5. De grijsbeige vierlagenhoge rijwoningen op de hoek langs het water werden door de deelnemers niet hoog gewaardeerd. Deze stedenbouwkundige wand zal zorgvuldig moeten worden ingepast in nieuwe plannen.
6. Rondom de haven ligt een stevige waterkering. Hierop kan niet zomaar gebouwd worden.





**mara**architectuur | bna

Zo ziet het er dus uit. Er liggen unieke kansen om in één keer de hele zuidelijke entree van de stad op te knappen en duurzaam te herbestemmen!





Vertaalt in een eerste ruimtelijke schets om een idee te krijgen van wat er zou kunnen:

1. Het groene gebied zoveel mogelijk herkenbaar doorzetten. Dit betekent een integrale, gebiedsbrede aanpak, waarbij het liefst ook de oude HBS wordt betrokken.
2. Dit kan door de toegangsweg smaller te maken en te splitsen, waardoor het gelijk verkeersveiliger wordt.
3. Nu liggen alle te bebouwen percelen opeengepakt ten noorden van de Boven Haven. Wanneer echter de gemeente grond uit het stuk ernaast 'om niet' zou ruilen met grond uit het te bebouwen gebied zou dit zowel lucht geven aan gunstiger gelegen woningbouw of andere functies (uitzicht, daglicht en zon) en tegelijk voor de stad Kampen garanderen dat voor de toekomst de groene gordel kan doorlopen, een kansrijke win-win-oplossing!
4. Langs de haven zou een mooie plek voor een horeca-paviljoen met een halfhoog dek: erboven is terras & podiumruimte, vanwaar men over de waterkering heen kijkt; eronder half verdiept parkeren voor de nieuwe functies in het gebied.



**invulling  
bestaande  
panden**



Belangrijk is om van de villa een publiekstrekker te maken, liefst met uitstraling voor het hele gebied. Er werd gedacht aan kinderopvang, maar de meeste stemmen gingen op voor een lokale brouwerij met proeflokaal, liefst met werkgelegenheid voor mensen met afstand tot de arbeidsmarkt.

Voor de glashandel wordt gedacht aan appartementen: met smoel naar de Boven Havenstraat (de retro-uitstraling van het pand is weer helemaal hip), geschikt voor de combinatie wonen-werken op de begane grond; en met de achterzijde gericht op de zon, aan het openbaar groen met uitzicht over de haven.

**bruisend!**



Zoals genoemd ziet men graag horeca waar het ook buiten goed vertoeven is aan het water. Een plek waar je graag je fietstocht onderbreekt. Of langs het water / door de groene gordel naartoe wandelt.

Omdat het in Kampen dun bezaaid is met hotels en men ziet groeiend toerisme voorziet, ziet men ook goede kansen voor een hotel. Een gewoon hotel of wellicht een zorghotel, waarbij een specifieke doelgroep wordt bediend.



**wonen:  
levendig &  
betrokken**



Belangrijk is dat men hier een brede doelgroep voor wonen ziet komen: mensen die meer willen dan de achtertuintjes en schuttingen, die reuring zoeken, samen een tuin beheren, een biomarktje of cultuurevenementen durven organiseren. Genieten van de bijzondere plek en er ook nog zijn voor elkaar. Hier valt naast met woonruimte al goed bedeelde gezinnen ook te denken aan starters, thuiswerkers en senioren. Het is een mooie locatie met eigen smoel, op loopafstand van de voorzieningen in de binnenstad en vlakbij zorgvoorzieningen.





Hier wat beelden van hoe het eruit zou kunnen zien.

Nogmaals, het gaat in dit advies niet om het concrete ontwerp – daarvoor zou een gerichte marktverkenning en functiegerichte haalbaarheidsstudie moeten worden uitgevoerd – het gaat erom de potentie van het gebied te laten zien!

En een indruk te geven van de unieke kansen die er zijn wanneer er gebiedsbreed een transformatiestudie zou worden ingezet.





**mara**architectuur | bna

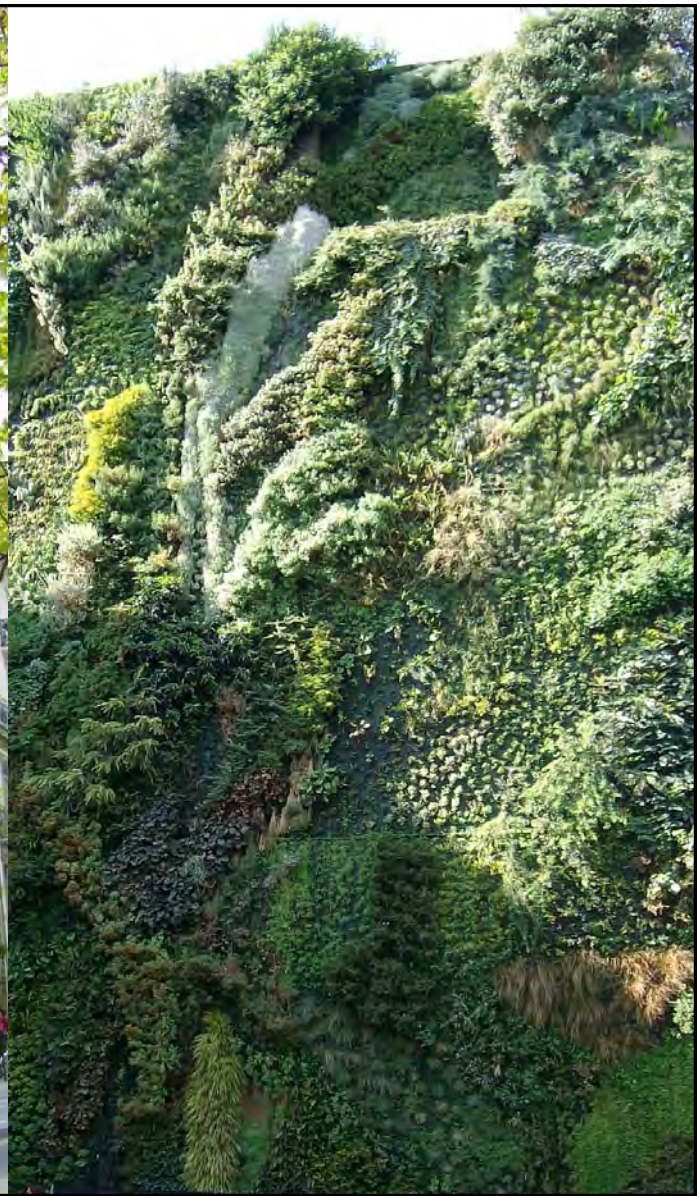


Dankzij grondruil zou er groen in het midden aan het water, met een doorlopende groene gordel kunnen zijn.

Er kan dan gewoond worden in losstaande gekoppelde torens midden in het groen.

Hoewel duidelijk modern en compact, stedenbouwkundig in de geest van de villa's van Zocher.





Liefst met groene gevels voor wat nieuw is!





Zo ontstaat als het ware een nieuwe poort van Kampen:  
Het zicht op de entree blijft behouden. En het zicht naar buiten ook.  
De bestaande stadsrand staat ineens aan de rand van openbaar groen!  
Het nodigt uit om de groene gordel erom heen te verkennen.  
En is – hoewel hoger – oogt het een stuk aantrekkelijker dan al het asfalt en versteend oppervlak.





Zo kom je straks aan.  
Fantaseer een villa, net zo goed opgeknapt als Villa Mary.



**mar**architectuur | bna

De gevels Boven Havenstraat (zou eenrichtingsverkeer kunnen zijn, waarbij auto's worden aangemoedigd langzaam door semi-voetgangersgebied te rijden en er een boeiender straatleven ontstaat.





**mara**architectuur | bna

Weer ruimte op de stoep. En niet van je sokken gereden worden.









Vanuit de Sablonièrekade naar het gebied.  
Vanaf het bestaande groen lonkt het verderop gelegen groen.





In deze hoek kan nieuwbouw plaatsvinden. Liefst met groene gevels bedacht men.  
En hier wordt geparkeerd. Niet alles past onder het halfverhoogde dek.



Nieuwbouw ligt terug ten opzichte van de bestaande glashandel en heeft doorkijken naar het groen.





Het park in. Hier ook eenrichtingsverkeer de stad in. Gecombineerd met fietsen en wandelen. (Dus rustig rijden, waarom niet?)





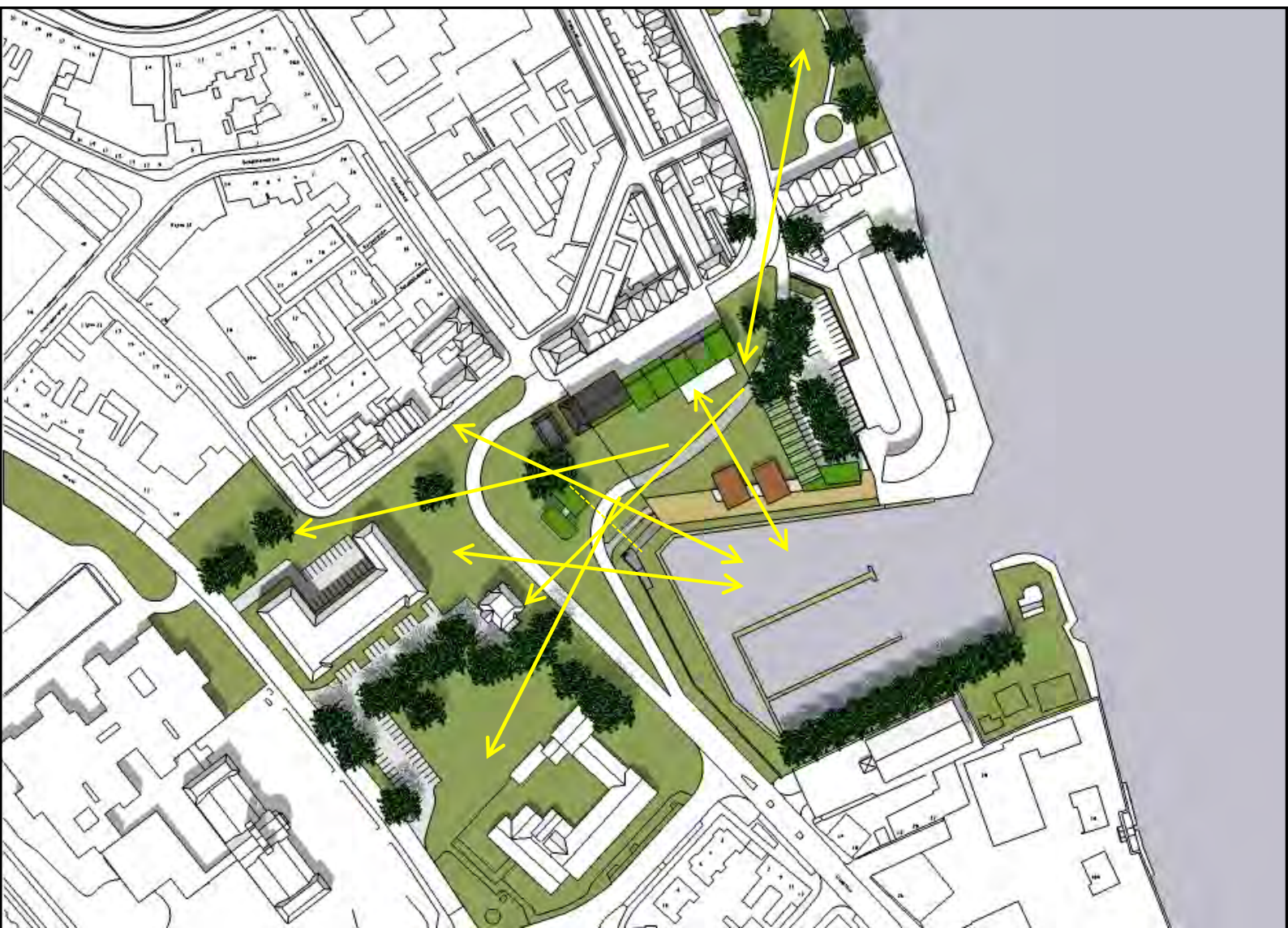
Spelen in kunstzinnige objecten: bijv. gevlochten sculpturale hutten van tenenwilgen.





Een indruk van de sfeer die er kan zijn.





Zichtlijnen in het gebied.

Er is afwisseling, waarbij vanuit en door het groen mooie oude panden, het water en de haven en nog meer groen te zien zijn.





Hier kom je de stad in. Of je gaat gelijk parkeren.  
Erboven is het zomers lekker uitwaaien met zicht op de haven.



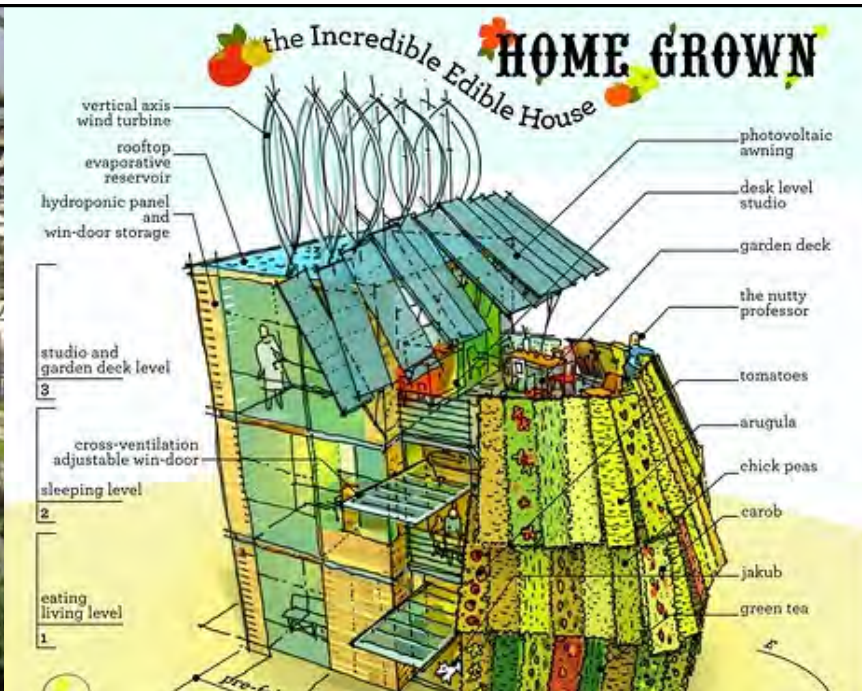
### op het dak groenten telen

- geen transport & tussenpersonen
- heel vers
- minder afval & bederf
- thermische buffer (vangt warmte en kou op)
- minder energiegebruik
- hoge opbrengst, weinig water, geen pesticiden
- dubbelgebruik grond

(bron: Bright Farm Systems)

Waarom geen groene kas op het dak van het hotel, waar men eigen groenten teelt “De eetbare stad’?  
Duurzaam en groen werd door meedenkers zeer hoog op de agenda gezet.





### kassen & serres

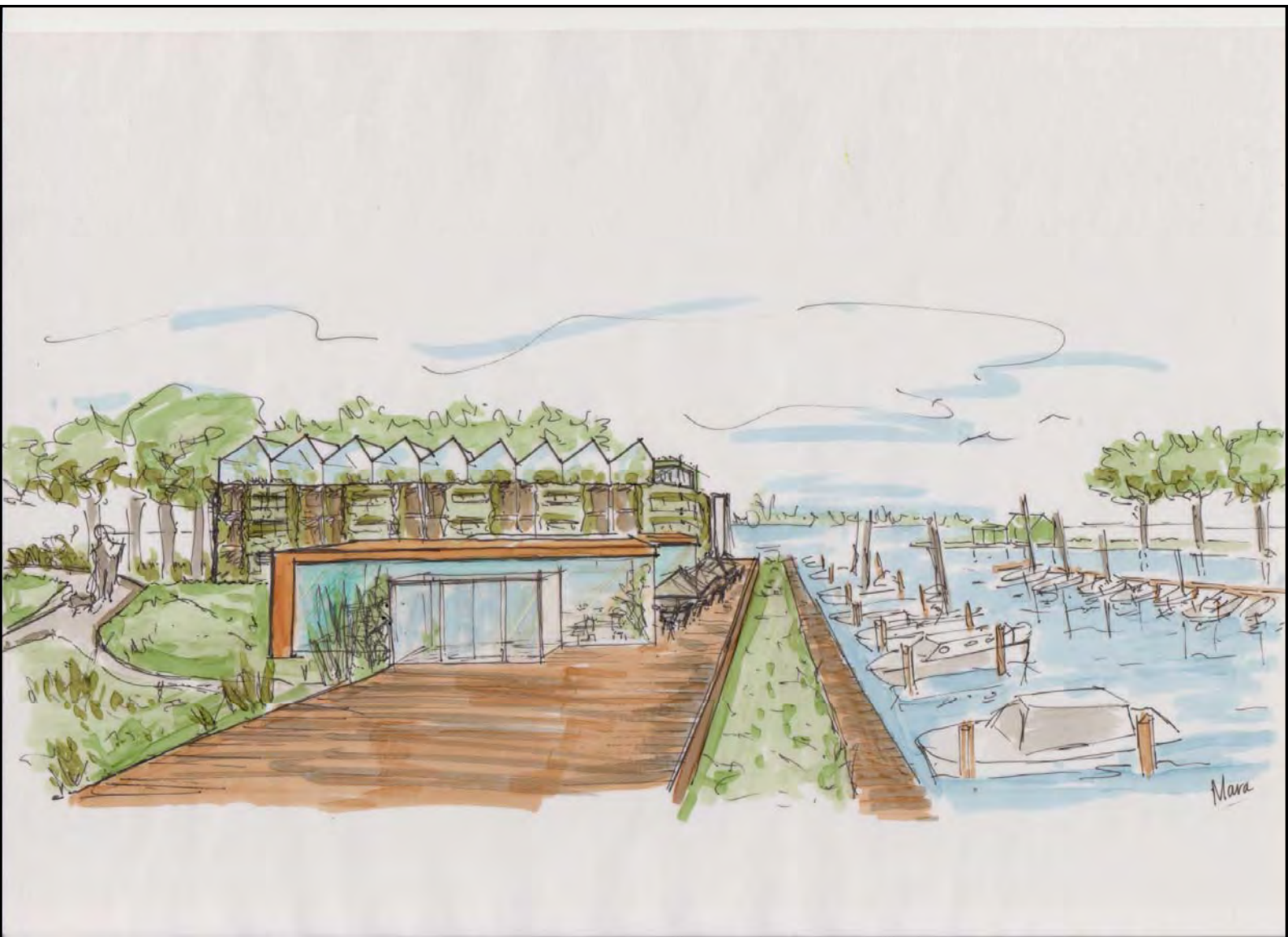
- semi-buitenklimaat, goed te reguleren
- gevels erbinen: onderhoudsvrij, sober
- goedkope bouw
- temperatuur van 15° C (winternacht) tot 26° C (zomerdag)
- mogelijk: zonnecellen in glasdak
- warmte/koude opslag

(bron: innovatienetwerk.org)



Gekoppelde paviljoens met horeca.  
Dit oogt kleinschalig, is transparant, maar wel voldoende oppervlak om het haalbaar te maken.  
Bevoorrading kan vanuit de parkeerzone onder het dek.





Mara



zo wordt de Bovenhaven een nieuwe pleisterplaats



**proces**

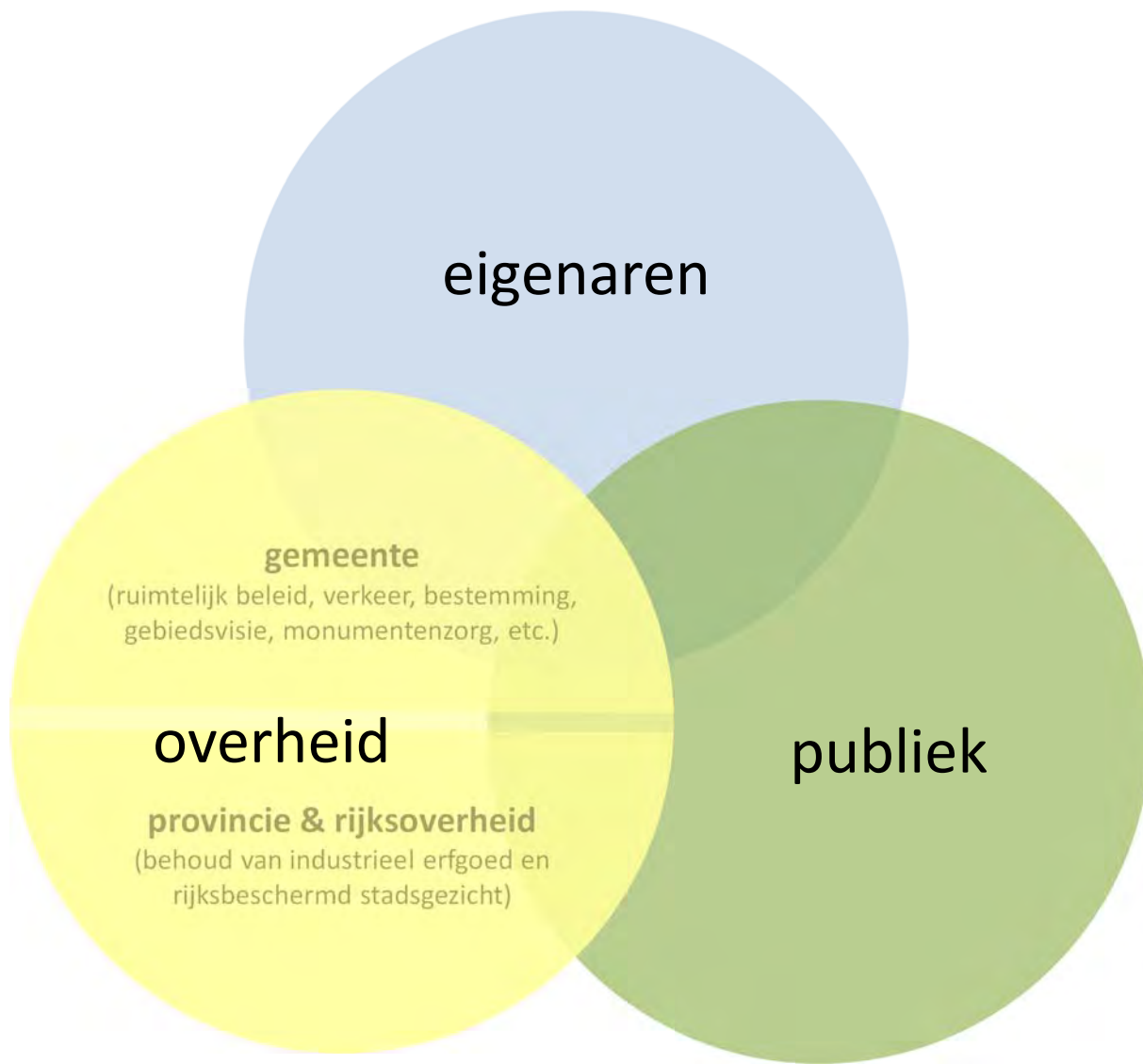


Voor dit gebied zouden eigenaren/ontwikkelaars/initiatiefnemers, de overheid en het publiek samen moeten werken.  
Ze hebben allemaal belang.





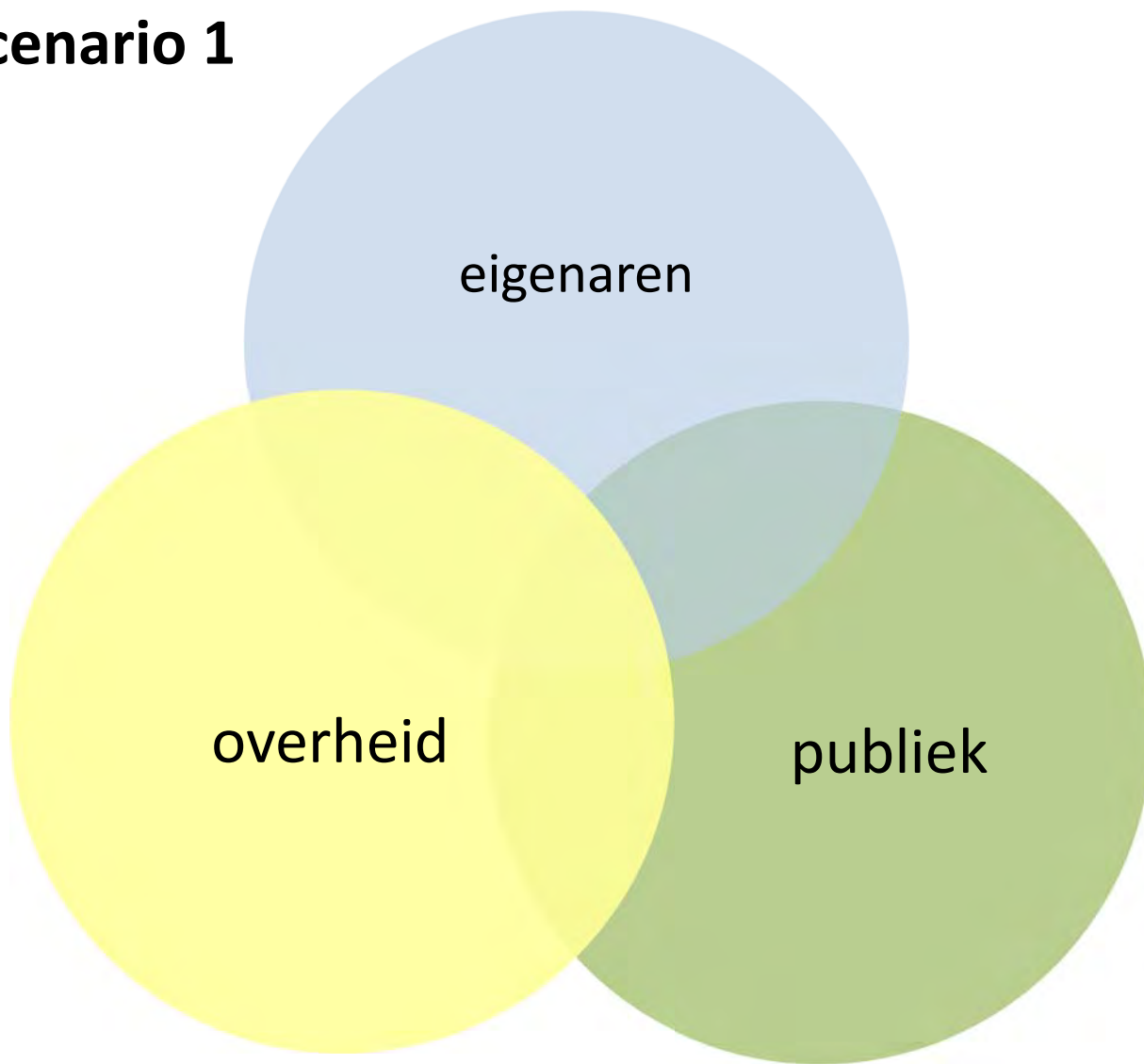
Voor dit gebied zouden eigenaren/ontwikkelaars/initiatiefnemers, de overheid en het publiek samen moeten werken.  
Ze hebben allemaal belang.



Voor dit gebied zouden eigenaren/ontwikkelaars/initiatiefnemers, de overheid en het publiek samen moeten werken.  
Ze hebben allemaal belang.

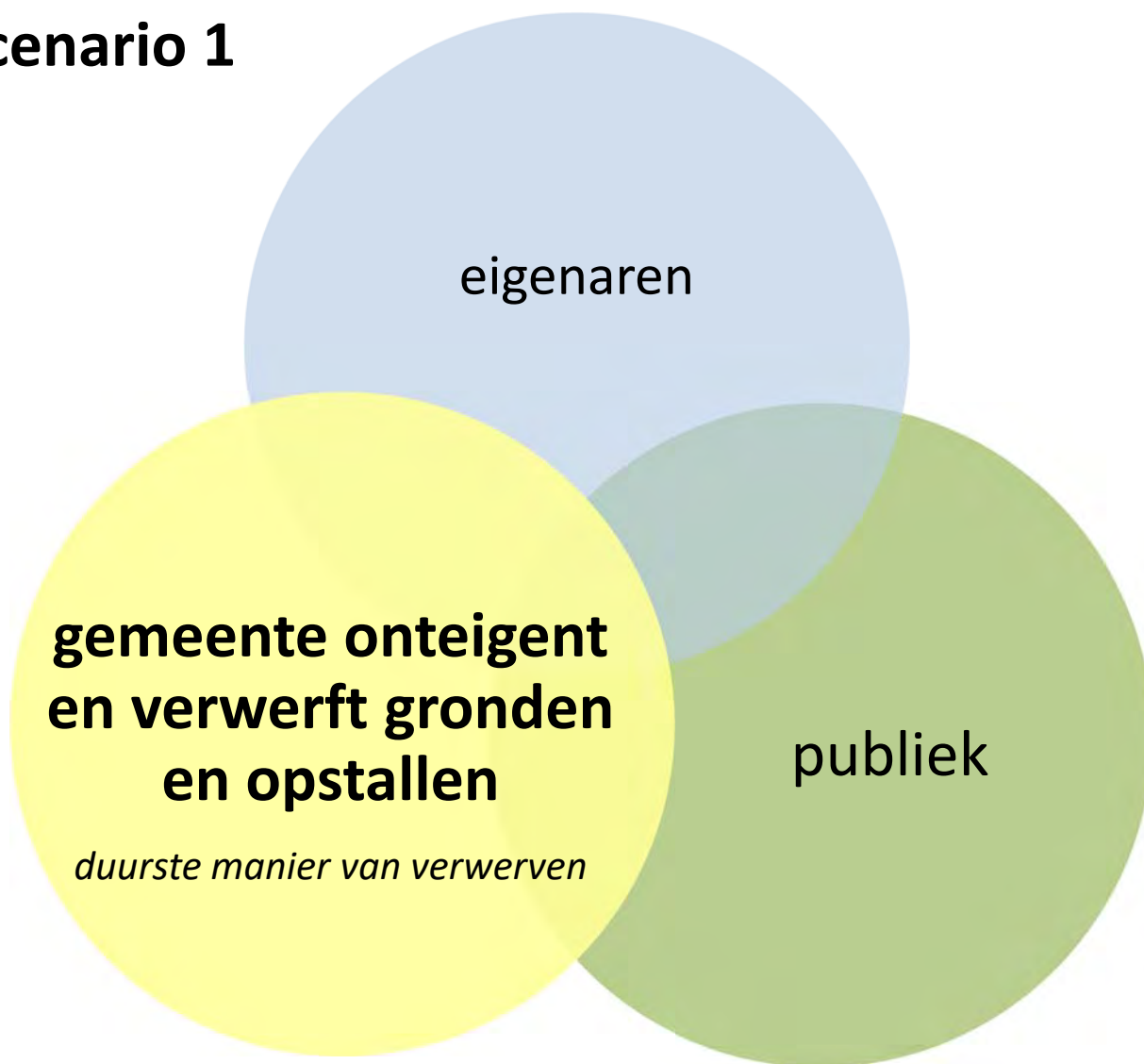


# scenario 1



Voor deze samenwerking bestaan verschillende scenario's.

## scenario 1



scenario 1

Deze manier is af te raden:

- dure manier van grond verwerven
- gemeenten zouden niet zelf moeten ontwikkelen en risico dragen



## scenario 2



### scenario 2

Dit is het traditionele ontwikkelingsmodel.

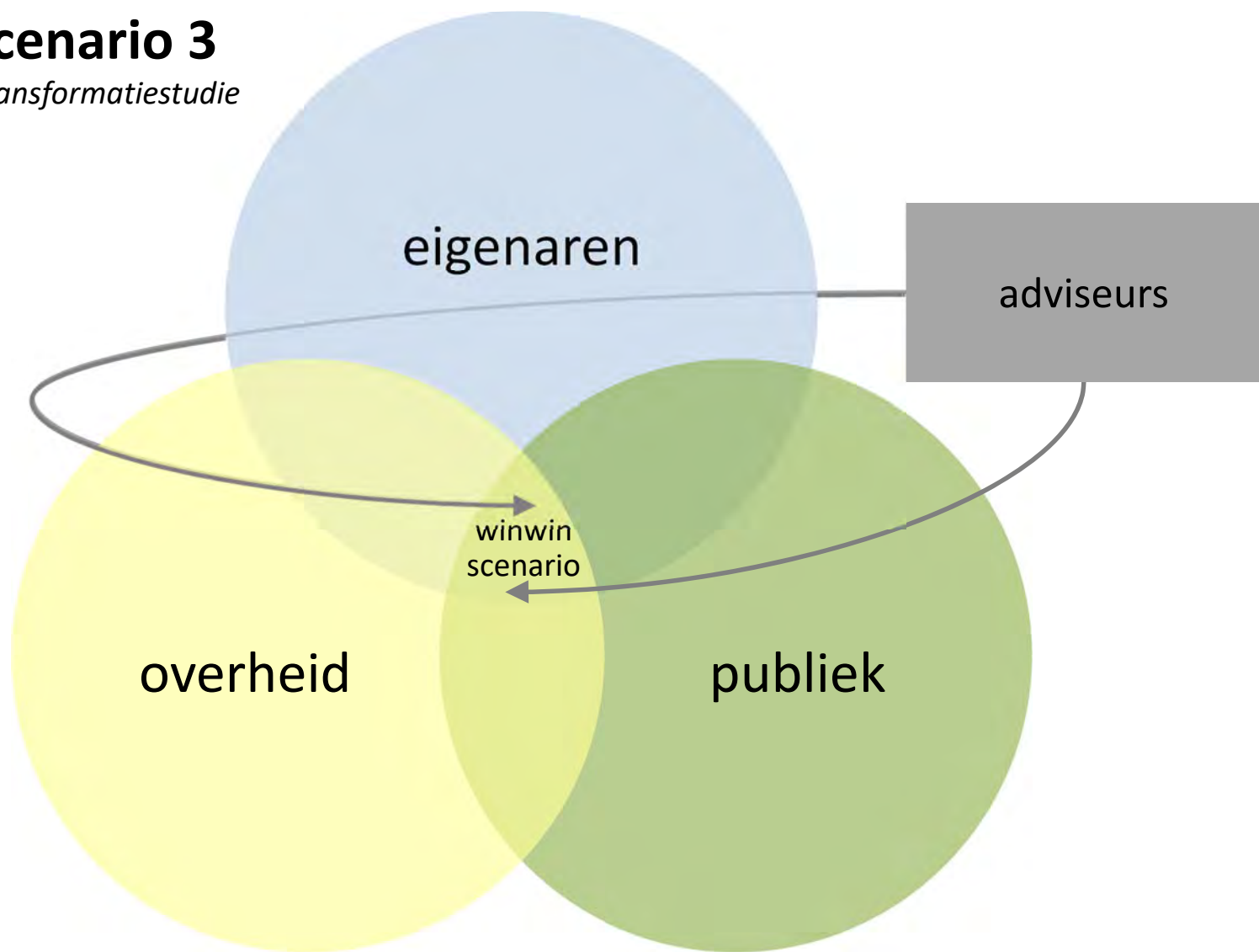
Een ontwikkelaar koopt alles en heeft de regie.

En uiteraard het risico en de winst.

Wanneer de ontwikkelingsopgave complex is en er ook publieke belangen moeten worden gediend (erfgoed, openbare ruimte, verkeer) wordt het al gauw te duur en onhaalbaar, dankzij de benodigde winst/risico-marge.

## scenario 3

*transformatiestudie*



### scenario 3

Integrale benadering via een gebiedsbrede transformatiestudie:

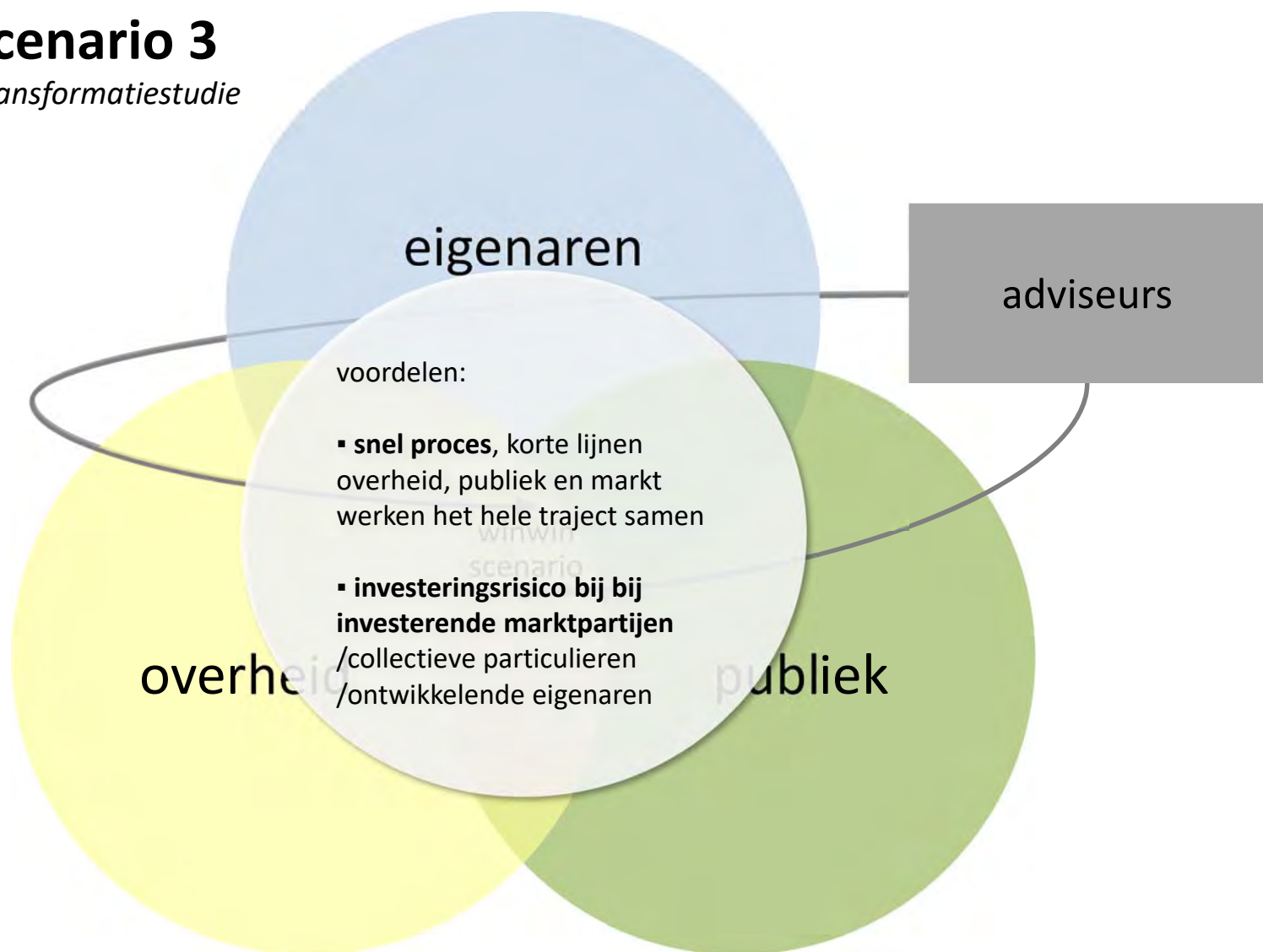
- partijen werken samen om te bezien waar winwin-situaties te behalen zijn.
- het risico wordt over meerdere investeerders verdeeld
- de overheid wacht niet af, maar faciliteert en denkt actief mee (maar ontwikkelt zelf niet voor risico)
- het publiek is betrokken, er is draagvlak en een groeiend aantal ambassadeurs (zeer succesvol bij de Westergasfabriek in Amsterdam of Strijp-S in Eindhoven)

We adviseren de raad dringend om aan te sturen op dit scenario! Hiervoor zijn bovendien verschillende subsidieregelingen.



# scenario 3

transformatiestudie



## scenario 3

Integrale benadering via een gebiedsbrede transformatiestudie:

- partijen werken samen om te bezien waar winwin-situaties te behalen zijn.
- het risico wordt over meerdere investeerders verdeeld
- de overheid wacht niet af, maar faciliteert en denkt actief mee (maar ontwikkelt zelf niet voor risico)
- het publiek is betrokken, er is draagvlak en een groeiend aantal ambassadeurs (zeer succesvol bij de Westergasfabriek in Amsterdam of Strijp-S in Eindhoven)

We adviseren de raad dringend om aan te sturen op dit scenario! Hiervoor zijn bovendien verschillende subsidieregelingen.

## transformatiestudie

- analyse van de **cultuurhistorische waarde** van de bestaande panden in relatie tot het omliggende gebied
- analyse van de **bestaande situatie**
- **architectuurverkenning** en een verkenning tot mogelijkheden van  
functieverandering, **terreinontwerp** en uitvoeringsmogelijkheden  
(variantenstudie)
- **financiële verkenningen** m.b.t. de markt (opbrengstenkant), de  
grondkosten, de uitvoeringskosten en eventuele gemeentelijke kosten

doel:  
komen tot een **optimaal scenario** voor het gebied in overleg met alle betrokken partijen



Hoe ziet een transformatiestudie eruit?





**Dru Cultuurfabriek, Ulft, voormalige ijzergieterij**



**ROC van Twente, Hengelo, IAA architecten**



**Zeepfabriek Rohm & Haas, Amersfoort, Poolen architecten**



voorbeelden van herbestemming

## **transformatiestudie**

- uitgangspunt: gezamenlijk werken aan een optimale uitkomst
- gefaseerde opzet: restauratie en behoud panden heeft voorrang!
- iedere partij stapt er **open** in, visie is niet meer dan vertrekpunt
- alle opties liggen open, meerdere varianten worden verkend
- medewerking van gemeente als eigenaar en als beleidsmaker is een voorwaarde

de uitgangspunten van een transformatiestudie



## eerste globale ramingen

Denk erom!

Deze kunnen slechts een globale indruk geven en hangen in belangrijke mate af van op welke herbestemming verschillende gemeente, partijen en initiatiefnemers in het gebied zullen uitkomen.

Ook is voor een raming inzicht nodig in bijv. vraagprijzen (er zijn immers particuliere partijen die grond en opstallen inbrengen) alsmede te vinden mogelijkheden voor bijv. relocatie van garage en benzinepomp.

Het gaat hier om uitgangspunten, zodat u een idee krijgt. Ook het alternatief plan van het college is geraamd.

## bronnen

### **Ruimtegebruik in de stedenbouw**

Zakboek voor ruimtematen en hoeveelheden in de stedenbouw, landschapsinrichting en verkeersinrichting, Lucas A.L. Zimmerman, Alkmaar (2007)

### **Archidat kengetallenkompas GWW 2011**

ir. Arno Vonk e.a.

### **Archidat kengetallenkompas Bouwkosten 2011**

ir. Arno Vonk e.a.

### **Archidat | bouwkosten, gwwkosten en bouwdetails**

online bouwkosten database <http://www.bouwkosten-online.nl/bouw>





## raming visie op basis van kengetallen

### kosten

<b>grondkosten</b>		€ 5.200.000
<b>bouwkosten</b>		
woningen	€ 4.200.000	
hotel	€ 1.800.000	
villa	kostenneutraal	
directeurswoning	kostenneutraal	
parkeren ondergronds	€ 350.000	
parkeren onder terras	€ 1.000.000	
		€ 7.350.000
<b>bijkomende kosten</b>		
opslag 15%		€ 1.102.500
<b>BTW</b>		
	19%	€ 1.809.655
		€ 15.462.155

### opbrengsten

<b>verkoop</b>		
woningen 4000 m <sup>2</sup>	€ 12.500.000	(marge ± 10%)
hotel	€ 3.000.000	(marge ± 20%)
villa	kostenneutraal	
directeurswoning	kostenneutraal	
		€ 15.500.000
<b>** dit plan kost de gemeente effectief € 0</b>		
<b>gemeente:</b>		
- brengt opstellen in tegen boekwaarde van 0 euro		
- ruilt te bebouwen grond tegen vrijgekomen grond		
- betaalt niet mee aan inrichting openbare ruimte & verkeersvoorzieningen		
- brengt geen leges in rekening		
		€ 15.500.000

Deze raming betreft een globale inschatting op basis van een stedenbouwkundige massastudie door gebruikmaking van kengetallen (ervaringscijfers). Aan deze raming kunnen geen rechten worden ontleend.

**mara**architectuur | bna

Dit is een globale raming!

Hierom werd door verschillende fracties gevraagd.

Belangrijkste hier is dat:

- haalbaarheid afhangt van de aantrekkelijke herbestemming en herinrichting van het hele gebied
- de gemeente effectief 0 euro investeert (en dus geen verlies/risico heeft!)
- subsidies zijn hierin nog niet meegenomen



het plan biedt ruimte om de haalbaarheid te vergroten:

om bijv. van 15,5 miljoen op 18 miljoen opbrengsten te komen...

**mara**architectuur | bna

Het ruimtelijk beeld betreft hier slechts een schets !  
Er is meer ruimte om tot extra opbrengsten te komen.





het plan biedt ruimte om de haalbaarheid te vergroten...

bijv. serviceappartementen op de plek van het hotel met een extra bouwlaag

## raming visie na overleg gemeente & experts omgeving Kampen

### kosten

<b>grondkosten</b>		€ 5.200.000
<b>bouwkosten</b>		
woningen	€ 6.741.000	
villa	kostenneutraal	
directeurswoning	kostenneutraal	
parkeren ondergronds	€ 350.000	
parkeren onder terras	€ 1.000.000	€ 8.091.000
<b>bijkomende kosten</b>		
opslag 12,5%		€ 1.011.375
<b>winst &amp; risico &amp; onvoorzien</b>		
opslag 10%		€ 1.430.238
<b>BTW</b>		
	19%	€ 2.206.196
		€ 17.938.809

### opbrengsten

<b>verkoop</b>		
woningen 4000 m <sup>2</sup>	€ 11.250.000	(10% minder)
hotel wordt woning: 2000 m <sup>2</sup>	€ 5.625.000	
400 m <sup>2</sup> extra woningen in plan	€ 1.125.000	
villa	kostenneutraal	
directeurswoning	kostenneutraal	€ 18.000.000
		€ 18.000.000
<b>** dit plan kost de gemeente effectief € 0</b>		
<b>gemeente:</b>		
- brengt opstellen in tegen boekwaarde van 0 euro		
- ruilt te bebouwen grond tegen vrijgekomen grond		
- betaalt niet mee aan inrichting openbare ruimte & verkeersvoorzieningen		
- brengt geen leges in rekening		
		€ 18.000.000

Deze raming betreft een globale inschatting op basis van een stedenbouwkundige massastudie door gebruikmaking van kengetallen (ervaringscijfers). Aan deze raming kunnen geen rechten worden ontleend.

**mar**architectuur | bna

Deze raming is vooral bedoeld om aan te geven dat dit gebied ook financieel zeker kansen biedt! Afhankelijk van initiatieven en interesse vanuit de markt kunnen er verschillende invullingen worden gegeven.

Dit advies wil slechts

- een visie neerleggen met uitgangspunten voor planvorming
- kansen duiden, zoals:
  1. een 'grondruil om niet' om de groene gordel te behouden
  2. het hele gebied aanpakken maakt vestigingscriteria aantrekkelijker
  3. bestaande kavels, met name die aan de Boven Havenstraat worden dankzij deze aanpak aantrekkelijker
- warm en nadrukkelijk een gebiedsbrede integrale transformatiestudie aanbevelen!



## ter vergelijking: raming raadsbesluit

(restauratie van de villa en sloop overige panden, waarna gras wordt ingezaaid)

### kosten

### opbrengsten

grondkosten		verkoop	
aankoop		villa (marge ± 10%)	€ 800.000
inbreng BHS 8-10*	€ -		€ 800.000
aankoop BHS 12	€ 250.000		
		<b>bijdrage gemeente</b>	
			€ 130.900
			€ 130.900
<b>werkzaamheden</b>		* gemeente brengt villa en glashandel in tegen de boekwaarde van € 0 in plaats van tegen de marktwaarde	
sloop opstallen	€ 20.500	er worden geen leges gerekend	
aanbrengen leeflaag 50 cm	€ 7.000		
gras inzaaien	€ 3.400		
	€ 280.900		
<b>bouwkosten</b>			
restauratie villa (incl. BTW)	€ 650.000		
	€ 650.000		
	€ 930.900		€ 930.900

### advies: niet doen!

- duurder
- in strijd met erfgoedwet
- gaat tegen ruimtelijke adviezen & visies in

Deze raming betreft een globale inschatting op basis van een stedenbouwkundige massastudie door gebruikmaking van kengetallen (ervaringscijfers). Aan deze raming kunnen geen rechten worden ontleend.

**mara**architectuur | bna

De bestaande plannen van het college zijn niet gratis!!

Daarnaast sluiten ze niet aan op de wettelijke verantwoordelijkheid m.b.t. rijksbeschermd stadsgezicht en bestaande ruimtelijke adviezen en visies.

**kanttekening:**

**een betere raming kan alleen gevonden worden  
door in gesprek te gaan met betrokken partijen**

dit is een locatie die *complex* is  
maar ook prachtige *kansen* biedt, juist nu!

dit vereist:

- **korte lijnen** (verkorten bouwtijd, flexibiliteit inbouwen in plan)
- **creatief denken** (risicobeperking, verhuur, benaderen van partijen, CPO etc.)
- **samen delen van verantwoordelijkheid** (overheid, markt, buurt)
- **goede wil** (om gezamenlijk tot iets moois te komen)

transformatiestudie dus!



## optie voor fase 1

### overdracht aan bijv. Anno 1863 BV (gelieerd aan BOEi)

- verplichting tot restauratie industriële erfgoed oude panden
- aankoop voor symbolisch bedrag ( € 1,-)

#### stappen

1. tijdelijke maatregelen i.v.m. veiligheid
2. maken van transformatieplannen
3. start voorbereidingen restauratie
4. goedkeuring transformatieplannen
5. uitvoering restauratie
6. verhuur panden



deze partij schat in dat ze qua restauratiekosten quitte spelen

op basis van eerdere referentieprojecten o.a. de Geldermanfabriek ([www.geldermanfabriek.nl](http://www.geldermanfabriek.nl))  
ketelhuis Losser (BOEi project)

#### uitgangspunten:

- geen verontreiniging in de grond en panden
- medewerking van de gemeente om deze restauratie mogelijk te maken en mee te denken qua bestemmingsplan
- overdracht zonder kraak
- levering incl. bijbehorende grond percelen

Goed nieuws: een eerste geïnteresseerde heeft zich recent gemeld voor de restauratie en herbestemming van de gemeentelijke panden.

Dit is een ontwikkelaar met ruime ervaring op dit gebied, die vaak samenwerkt met BOEi.

Zij bieden aan de panden voor € 1 over te nemen en te restaureren! (contactpersoon: Paul Scholten, SOM= Oldenzaal)

## advies aan de raad

- 1. voer een gebiedsbrede transformatiestudie uit** (Boven Havenstraat – Bovenhaven) met gemeente, overige eigenaren in gebied, provincie (Oversticht) hiervoor is provinciale subsidie mogelijk

### uitgangspunten bij de transformatiestudie

- behoud bestaand stadsgezicht (herbestemmen & restauratie)
- zet groene gordel door (groen, zicht, wandelroute)
- parkeren oplossen
- bijdragen aan aantrekkelijke, bruisende binnenstad
- optimaliseer bebouwing m.b.t. zon & uitzicht op Bovenhaven
- duurzaam bouwen!
  
- betrek álle eigenaren, evt. ook nabij gelegen rijksmonument Stedelijk Lyceum
- betrek monumentenorganisaties en omwonenden
- zoek actief naar alternatieve partners
- geen kosten voor de gemeente (dus ook geen financieel risico)
- inbreng gemeentelijke panden om niet (onder voorwaarde van restauratie & herbestemming)
- grondruil met gesloten beurs vergroot niet haalbaarheid gebied én garandeert doorlopen van groene gordel ook naar de toekomst

- 2. z.s.m. weer- en winddicht maken van bestaande panden!**

En vooral van belang: snel wind- en waterdicht maken! Anders heeft transformatiestudie weinig zin.



