

An aerial photograph of an industrial site. The image shows several large, dark-roofed buildings, likely warehouses or production halls. There are numerous parking spaces filled with cars and trucks. A large, open area in the upper right appears to be a construction or storage yard with various equipment and materials. In the lower left, a prominent windmill structure is visible. The surrounding area includes residential buildings and green spaces. The text 'Startnotitie' is overlaid in large white letters in the center. Below it, the subtitle 'Transformatie bedrijventerrein Achter de Molen' is also in white. Street names 'Veldkampsweg' and 'Achter de Molen' are visible on the image. A small logo for 'Korenmolens' is in the bottom left corner.

# Startnotitie

Transformatie bedrijventerrein Achter de Molen

Achter de Molen

Achter de Molen

Veldkampsweg

Veldkampsweg

Veldkampsweg

Achter de Molen



## Inhoud

1. Inleiding .....	4
2. Plangebied .....	4
3. Participatie bij opstellen Ontwikkelvisie .....	6
4. Ontwikkelvisie Almelo Centraal – ontwikkelgebied Achter de Molen	6
5. Ontwikkelvisie Almelo Centraal – Laan van de Hoop.....	9
6. Scope .....	9
7. Ontwikkelstrategie .....	9
8. Participatie en communicatie.....	10
9. Planning.....	10
10. Organisatie .....	12
11. Risico's, afhankelijkheden en potentiële beheersmaatregelen ....	12
12. Tot slot.....	13

## 1. Inleiding

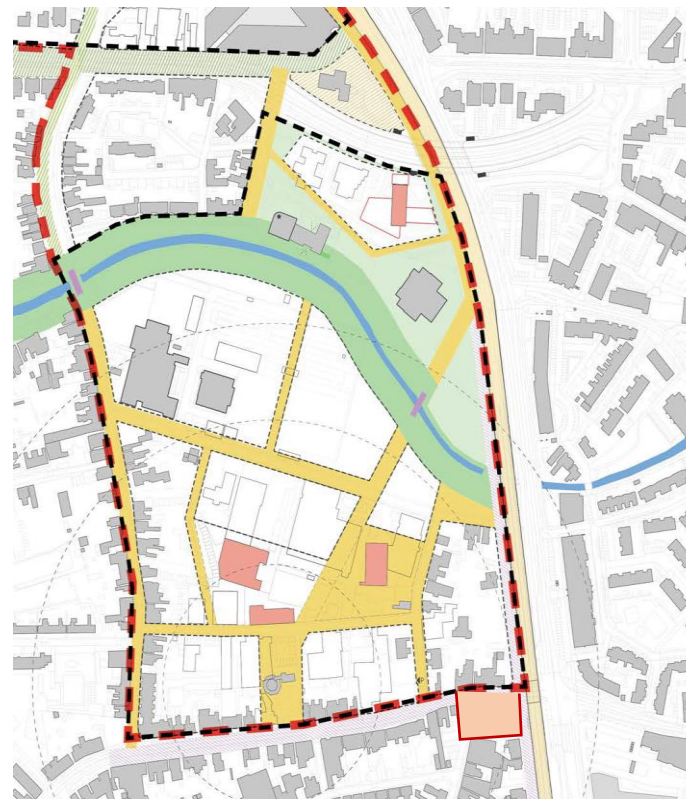
Almelo werkt hard aan de verdere doorontwikkeling van de Spoorzone. Begin september 2023 is de ontwerp Ontwikkelvisie Almelo Centraal vastgesteld. Met de ontwikkelvisie wordt de basis gelegd voor het realiseren van 1.000 nieuwe woningen, hightech en cultuur rondom een vernieuwd station (kernwaarde intens). Met daarbinnen een woning voor elke beurs (kernwaarde divers) in een stedelijk gebied waarin het landschap en water centraal staan (kernwaarde grenzeloos). Een groot deel van de opgave in de spoorzone, waaronder 400-500 woningen, kan gerealiseerd worden in het ontwikkelgebied Achter de Molen.

Deze startnotitie ziet toe op het doorontwikkelen van de Ontwikkelvisie naar uitvoerbare deelplannen. Herontwikkeling van het gebied Achter de Molen biedt namelijk kansen voor het gebied zelf, voor de wijk Nieuwstraatkwartier en voor de stad. Het gebied ligt langs het spoor nabij het station en is zichtbaar vanuit de trein, waardoor het gebied ook fungeert als visitekaartje voor Almelo. Het heeft meerwaarde om juist op deze locatie stedenbouwkundige kwaliteit toe te voegen en de samenhang met omliggende wijken en de Aa te versterken. In deze startnotitie wordt de organisatorische basis voor de transformatie gelegd. Hierbij wordt dieper op de kansen maar ook risico's ingegaan, naast onderdelen zoals het plangebied, de ambitie en opgave, ontwikkelstrategie, proces, planning en vigerende stedelijke kaders.

## 2. Plangebied

Achter de Molen is een klein binnenstedelijk bedrijventerrein in de wijk Nieuwstraatkwartier, op 10 minuten lopen van het station en dichtbij de binnenstad. Op de volgende pagina treft u een overzicht van de gehele Spoorzone, waar het ontwikkelgebied Achter de Molen onderdeel van uitmaakt. Hiernaast ziet u een klein kaartje met de gebiedsbegrenzing. Indien het noodzakelijk is, zal vanuit het project ook gekeken worden naar

de ontsluiting Nieuwstraat aan de zijde van het spoor. Het kan zijn dat hiervoor buiten de grenzen van het plangebied gekeken moet worden. Deze optie is in rood omlijnd weergegeven op onderstaande afbeelding.





Impressie

## Almelo Centraal

De ontwikkeling bestaat uit drie ontwikkelgebieden en drie stadsprojecten. De ontwikkelgebieden zijn Westerdok, Achter de Molen en Kerkelanden. De gebiedsoverstijgende stadsprojecten zijn Intercityknoop Almelo, Laan van De Hoop en Kanaalpark.

Wordt nog aan gewerkt

Het ontwikkelgebied heeft een bruto oppervlak van +/- 10 hectare en bestaat uit vijf straten te weten: De Veldkampsweg, Knoopshöfte, Ambtstraat, Achter de Molen en Bellavistastraat.

- Aan de zuidkant van de Aa bestaat het plangebied uit een bedrijventerrein. Hier bevinden zich o.a. een kookstudio, tegelmarkt, groente- en fruithandel, autobedrijf en een pallet- en houthandel. Ook is er een opleidingsinstituut voor de bouw gevestigd en een Marokkaanse moskee.
- Aan de noordkant van de Aa is een nieuwe Turkse moskee in aanbouw en bevinden zich kantoren van diverse zorgorganisaties waaronder Zorgaccent.
- Een andere bijzondere partij in het gebied is netbeheerder Cogas, die hier zowel hun kantoor, werkplaats als opslagruimte heeft.
- De straat Achter de Molen heeft een rommelig straatbeeld en een wat verwaarloosde uitstraling. Rond de kleinschalige mkb-bedrijven en garageboxen is weinig ruimte. De bedrijfspanden verkeren in verschillende staat van onderhoud. De straat kampt met parkeeroverlast.
- Aan de Veldkampsweg liggen vier relatief grote bedrijfsperven (2.500 tot 7.700 m<sup>2</sup>). Ook ligt hier een braakliggend terrein met een bedrijfsbestemming dat in eigendom is van de gemeente Almelo (9.000 m<sup>2</sup>). Dit terrein is tot industriegrond gesaneerd. Een deel van het perceel van Cogas grenst aan de Veldkampsweg. Twee van de bedrijfspanden in deze straat zijn in goede staat en twee panden verkeren in een relatief slechte staat.
- Het blok tussen de Knoopshöfte en de Ambtstraat (grenst gedeeltelijk aan de Veldkampsweg) bestaat vooral uit vooroorlogse particuliere woningen. Aan de Ambtstraat ligt daarnaast ook een bedrijfspervel van 2.000 m<sup>2</sup>, waar een autobedrijf is gevestigd. Het bedrijfspervel grenst aan de achterzijde aan de Knoopshöfte. Op de plek waar dit perceel grenst aan de Knoopshöfte is een ander garagebedrijf gevestigd.

### 3. Participatie bij opstellen Ontwikkelvisie

Ontwikkelgebied Achter de Molen bestaat uit verschillende type vastgoedeigenaren en ondernemers. Sommige hebben een bedrijfspand in eigendom en verhuren dit, anderen zijn eigenaar/ huurder van een bedrijfspand en in sommige gevallen is de woning aan de onderneming gevestigd. Er staan ook enkele koop- en huurwoningen. Tijdens het maken van de Ontwikkelvisie Almelo Centraal zijn verschillende bijeenkomsten georganiseerd, ook specifiek voor Achter de Molen. Een aantal bewoners uit Westerdok, Achter de Molen en Kerkelanden was zo aardig om de plannenmakers op 16 december 2022 rond te leiden. Deze kennismaking vormde de opmaat voor een informatieavond op 21 februari 2023 in het gebouw van Bouwmensen.

Er was een hoge opkomst. In de gesprekken met ondernemers en bewoners werd Achter de Molen beschreven als een 'verwaarloosde en onprettige plek'. Het straatbeeld is rommelig, enkele gebouwen vervallen en mensen voelen zich soms ook onwelkom en zelfs onveilig, met name in de avonduren. De openbare ruimte is in slechte staat van onderhoud en nodigt niet uit tot gebruik. Bewoners geven bijvoorbeeld aan dat garageboxen oneigenlijk worden gebruikt als garagebedrijf met de daarbij behorende parkeeroverlast. Velen snakken naar verandering in het gebied, en er stonden ook bewoners en bedrijven op die zelf willen herontwikkelen. Dat resulteerde in een reeks constructieve vervolgesprekken rond de werkmaquette in het stadhuis waarin mogelijkheden voor zelfrealisatie zijn besproken. In het volgende hoofdstuk gaan we dieper in op de ontwikkelvisie die op basis van de participatie verder is opgebouwd.

### 4. Ontwikkelvisie Almelo Centraal – ontwikkelgebied Achter de Molen

Zoals in de inleiding aangegeven ziet deze startnotitie op het doorontwikkelen van de Ontwikkelvisie naar uitvoerbare deelplannen voor

het project Achter de Molen. De Ontwikkelvisie Almelo Centraal is opgebouwd uit drie kernwaarden die ook van toepassing zijn voor Achter de Molen: Vanuit de eerste kernwaarde richten we ons op het realiseren van 1.000 nieuwe woningen, hightech en cultuur rondom een vernieuwd station (kernwaarde Intens). Een groot gedeelte van deze woningen (400 tot 500) kan worden gerealiseerd in deelgebied Achter de Molen. Naast een intens programma richten we ons ook op het realiseren van woningen voor elke beurs (kernwaarde Divers). En dat in een gebied dat draait om stedelijk leven met het landschap om de hoek (kernwaarde Grenzeloos). Specifiek zijn deze kernwaarden voor Achter de Molen omgezet in een menukaart met daarop o.a. de functiemix, stedenbouwkundig raamwerk, bouwhoogten, parkeernorm, ontsluiting etc. Hieronder een korte samenvatting.

#### ***Wonen en functiemix***

Achter de Molen heeft de potentie om op termijn 400 tot 500 woningen toe te voegen. De verdeling tussen sociale huur, middensegment en vrije sector is ongeveer 30%/40%/30%. De verdeling tussen grondgebonden woningen en appartementen is zo'n 65%/35%. Werken en voorzieningen beslaan ongeveer 10 tot 15% van de transformatie- en nieuwbouwopgave en bevinden zich vooral langs de Nieuwstraat en de nieuw in te richten Laan van De Hoop, zoals in het industrieel erfgoed dat in het hart van het gebied te vinden is. De buitenste ontwikkelvelden zijn wat rafelig en bij uitstek geschikt voor zelf- en samenbouw dat de omgeving een opkikker geeft.

#### ***Stedenbouwkundig raamwerk***

In de ontwikkelvisie Almelo Centraal worden drie stadsprojecten gelanceerd, waaronder De Laan van De Hoop. Deze laan loopt van de Parallelweg naar de molen en completeert het raamwerk dat verder uit de Nieuwstraat, Achter de Molen, Veldkampsweg en andere bestaande straten bestaat. Aan de westkant ontbreken nog straten. De eerste verbinding is nodig om van de achterkant van de Rohofstraat een volwaardig ontwikkelveld met voorkanten te maken. De tweede markeert

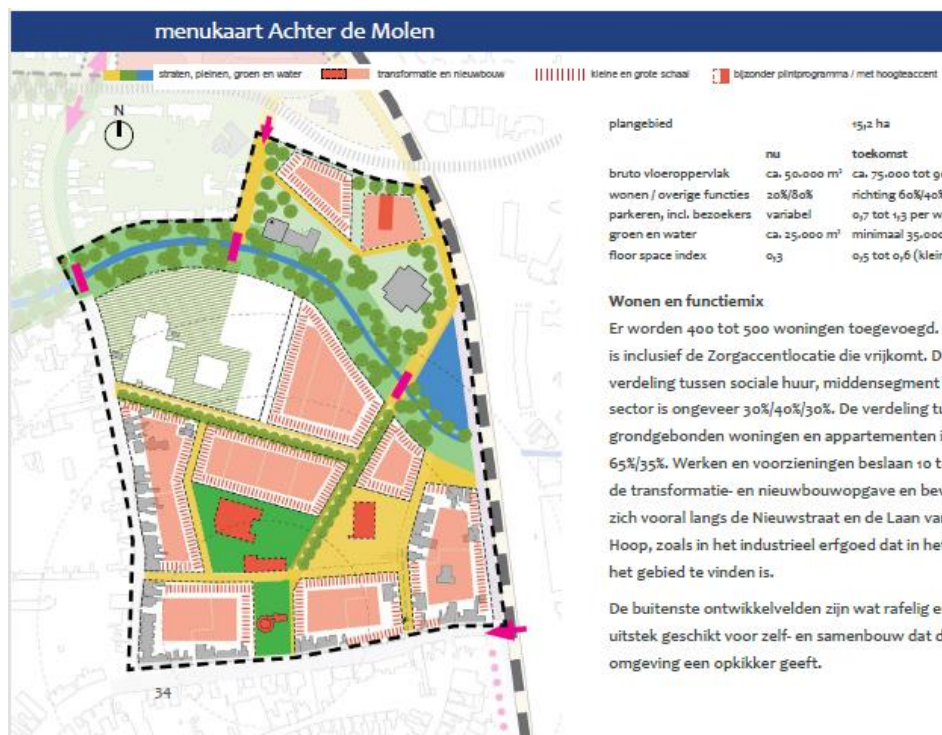
de overgang van het vernieuwde Cogas-terrein naar het woonveld aan de Aa. Bouwhoogte De bouwhoogte wordt bepaald door de molenbiotop en varieert van 2 tot 3 lagen. Op de Zorgaccentlocatie ten noorden van de Aa gelden de beperkingen nagenoeg niet.

#### ***Groen en duurzaam***

De oevers van de Almelse Aa worden tussen het Cogas-terrein en de Bellavistastraat verbreed en toegankelijk gemaakt. Tegen het spoor komt een berging die de continuïteit van de waterstroom verbetert. De hoeveelheid groen en water neemt met minimaal 10.000 m<sup>2</sup> toe en er worden ongeveer 150 grote bomen bijgeplant. De Laan van De Hoop wordt groen en vangt regenwater op. In het hart van het gebied, rond de molen en het industrieel erfgoed, wordt daarnaast ruimte voor ontmoeting, spelen en wateropvang gecreëerd. Vanuit duurzaamheid wordt ook gekeken naar het behoud en transformeren van bestaande waardevolle gebouwen in het gebied.

#### ***Ontsluiting en parkeren***

De Laan van De Hoop wordt primair een langzaam verkeersroute die bij de molen op de Nieuwstraat aansluit. Het autoverkeer verdeelt zich over bestaande aansluitingen, in de bestaande hoofdvorm, richting de Wierdensestraat, Burgemeester Raveslootsingel en Schoolstraat. Dat betekent uiteraard niet dat aanpassingen van bijvoorbeeld fietsvoorzieningen of voetgangeroversteekvoorzieningen niet mogelijk zijn. De straten in het gebied worden 30km. Parkeren gebeurt binnen de ontwikkelvelden, het liefst in een gebouwde parkeervoorziening. Huidige bewoners blijven op eigen erf en op straat parkeren.



### Stedenbouwkundig raamwerk

De Laan van De Hoop loopt van de Parallelweg naar de molen en completeert het raamwerk dat verder uit de Nieuwstraat, Achter de Molen, Veldkampsweg en andere bestaande straten bestaat. Aan de westkant ontbreken nog straten. De eerste verbinding is nodig om van de achterkant van de Rohofstraat een volwaardig ontwikkelveld met voorkanten te maken. De tweede markeert de overgang van het vernieuwde Cogas-terrein naar het woonveld aan de Aa.

### Bouwhoogte

De bouwhoogte wordt bepaald door de molenbintoop en varieert van 2 tot 3 lagen. Op de Zorgaccentlocatie gelden de beperkingen nagenoeg niet.

### Groen en duurzaam

De oevers van de Almelose Aa worden tussen het Cogas-terrein en de Bellavistastraat verbreed en toegankelijk gemaakt. Tegen het spoor komt een berging die de continuïteit van de waterstroom verbetert. De hoeveelheid groen en water neemt met minimaal

10.000 m<sup>3</sup> toe en er worden ongeveer 150 grote bomen bijgeplant. De Laan van De Hoop wordt groen en vangt regenwater op. In het hart van het gebied, rond de molen en het industrieel erfgoed, wordt daarnaast ruimte voor ontmoeting, spelen en wateropvang gecreëerd.

### Ontsluiting en parkeren

De Laan van De Hoop wordt primair een langzaam verkeersroute die bij de molen op de Nieuwstraat aansluit. Het autoverkeer verdeelt zich over bestaande aansluitingen richting de Wierdensestraat, Burgemeester Raveslootweg en Schoolstraat. De straten in het gebied worden 30km. Parkeren gebeurt binnen de ontwikkelvelden, het liefst in een gebouwde parkeervoorziening. Huidige bewoners blijven op eigen erf en op straat parkeren.



## 5. Ontwikkelvisie Almelo Centraal – Laan van de Hoop

In de Ontwikkelvisie Almelo Centraal zijn niet alleen de verschillende deelgebieden uitgewerkt, maar zijn ook een aantal stadsprojecten gelanceerd. Naast het nabijgelegen intercity station, is dit de Laan van de Hoop. De Laan van De Hoop, een verbinding voor langzaam verkeer, begint bij de gelijknamige windkorenmolen aan de Nieuwstraat en eindigt bij het toekomstige buurtpark op het voormalige rangeerterrein aan de Parallelweg (of omgekeerd natuurlijk, net waar je vandaan komt). De molen staat voor iets groters: liefde voor Almelo, vrijwilligerswerk, met je handen bezig zijn, een diploma halen, gezonde en ambachtelijke voeding etc. etc. En dat is precies wat deze kant van het spoor nodig heeft. Want gebiedsontwikkeling is niet alleen een kwestie van mooie en betaalbare woningen bouwen, maar ook van naar elkaar omkijken, sociale achterstanden verkleinen, de handen uit de mouwen steken, het beste uit jezelf en anderen halen en ingesleten gewoontes veranderen als dat simpelweg goed voor je is. Vandaar de Laan van De Hoop.

### Ontwikkelgebied Achter de Molen.



## 6. Scope

De ontwikkeling betreft uitsluitend het gebied zoals in hoofdstuk 2 aangegeven. Het gebied wordt als een totaalontwikkeling ingezet, maar zal in kleine deelgebieden tot uitvoering worden gebracht. Juist in het project Achter de Molen hebben we, vanwege de mix van bewoners, bedrijven en grote en kleine ondernemers een organische ontwikkeling voor ogen. Een planmatige aanpak is niet realiseerbaar en wenselijk voor een gemengde organisch gegroeide wijk als Achter de Molen.

Het karakter van Achter de Molen is altijd mede bepaald door de werkfuncties en voorzieningen die daar te vinden zijn. Die worden niet zomaar weggepoetst. Van geval tot geval wordt bekeken of zo'n functie bij de vibe van een nieuwe woonwijk past, of deze kan worden ingepast of uitgeplaatst en of er andere stedelijke functies zijn die de levendigheid in het gebied versterken.

Een goede verbinding tussen Achter de Molen en omliggende wijken in de vorm van de Laan van de Hoop is onderdeel van de opgave.

Inzet is om de fysieke leefomgeving te verbeteren en een goed leefklimaat te realiseren waarbij de gemeente zowel een publiekrechtelijke als een privaatrechtelijke rol vervult.

## 7. Ontwikkelstrategie

In de Ontwikkelvisie Almelo Centraal wordt aangegeven dat de gemeente haar rol zorgvuldig kiest om het ontwikkelproces zoveel mogelijk een gezamenlijk proces te laten zijn. Hierbij kan de gemeente faciliteren, samenwerken of regisseren. Veelal zal de gemeente in Achter de Molen een faciliterende rol innemen als het gaat om de verdere transformatie van het gebied. Meerdere eigenaren hebben zich al bij de gemeente gemeld om af te tasten wat hun ontwikkelingsmogelijkheden zijn en waar kansen liggen. Deze Initiatiefnemers zijn in de lead en de gemeente ondersteunt

en faciliteert waar mogelijk. Ook zorgt de gemeente voor afstemming zodat alle initiatieven samen leiden tot een aantrekkelijke wijk om te wonen en werken. Naast deze faciliterende rol, neemt de gemeente in twee delen van de toekomstige wijk een meer regisserende rol in: Als eerste voor het realiseren van dat deel van de Laan van de Hoop, dat gelegen is in het deelgebied Achter de Molen. Dit betekent dat percelen langs deze toekomstige laan moeten worden aangekocht, tijdelijke invullingen moeten worden bedacht om de leefbaarheid van het gebied te verbeteren en met als uiteindelijk resultaat een eerste aanzet van de Laan van de Hoop. Om de regisserende rol in te vullen is door het college in september 2023 wvg gevestigd op die percelen die (deels) noodzakelijk zijn om in de toekomst de Laan van de Hoop te realiseren. Dit is belangrijk omdat de Laan van de Hoop niet alleen Achter de Molen van een impuls zal voorzien, maar ook omdat deze voor een fysieke verbinding tussen het Nieuwstraatkwartier en het Intercitystation zorgt.

Ook zetten we actief in op de herontwikkeling van het gemeentelijke perceel aan de Veldkampsweg. Bij de herontwikkeling van dit perceel zal samengewerkt worden met Cogas en de Marokkaanse moskee. Cogas wil samen met de gemeente onderzoek doen naar het efficiënter benutten van haar opslagterrein zodat er meer ruimte komt voor woningen en de rivier de Aa. Met de Marokkaanse Moskee zal worden onderzocht of zij onderdeel kunnen worden van de eerste fase van de herontwikkeling. Met beide partijen hebben al oriënterende gesprekken plaatsvonden. Daarnaast zal, samen met het Waterschap Vechtstromen, ingezet worden op het meer beleefbaar maken van de Almelose Aa.

## 8. Participatie en communicatie

Bij het opstellen van de Ontwikkelvisie Almelo Central was er veel aandacht voor communicatie en participatie. Ondernemers, bewoners, projectontwikkelaars en andere betrokken Almeloërs hebben samengewerkt aan de ontwikkelvisie. Het gebied Achter de Molen kent een groot aantal ondernemers en bewoners. Van belang is dat bij de verdere

uitwerking van de plannen bij de totale groep draagvlak en betrokkenheid wordt gecreëerd.

Hierbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Met participatiemogelijkheden betrokkenheid, draagvlak en realisatiekracht creëren.
- De communicatie richt zich op het proces; de plan- en besluitvorming én op een representatieve deelname aan het participatieproject. Ook richt de communicatie zich op de inhoud; de kwalitatieve bijdrage van de ondernemers, bewoners en projectontwikkelaars.
- De ondernemers en bewoners worden op verschillende niveaus (beslissen, meewerken, meedenken en meeweten) meegenomen binnen het gehele proces.
- Afhankelijk van de fase waarin het proces zich begeeft, worden zo veel mogelijk ondernemers en bewoners betrokken.

## 9. Planning

Voor de verdere ontwikkeling van Achter de Molen worden globaal de volgende stappen doorlopen:

- I. Vaststellen startnotitie en bijbehorend voorbereidingskrediet in Q3 2023;
- II. Instellen projectgroep in Q 2023;
- III. Opstellen stedenbouwkundige deelplannen in 2023 - 2024;
- IV. Opstellen omgevingsplan met bijbehorende onderzoeken in 2025;
- V. Start realisatie in 2026.

De gemeente neemt in het gebied zowel een faciliterende als een regisserende rol op zich. Daar waar de gemeente de regisserende rol op zich neemt geldt bovenstaande planning als leidraad. Daar waar de gemeente een meer faciliterende rol op zich neemt, schikt de gemeente zich meer naar het tempo en de planning van de private initiatiefnemers.

Als deze stappen zijn doorlopen komt het project in de uitvoeringsfase. Onderstaand een schematische weergave van de te nemen stappen.



## 10. Organisatie

Achter de Molen is één van de deelgebieden van de prioritaire gebiedsontwikkeling Spoorzone. Bestuurlijk opdrachtgever (BOG) van de Spoorzone is wethouder de heer drs. A. Maathuis. Ambtelijk opdrachtgever (AOG) van de spoorzone is de heer mr. A. Sick. Gedelegeerd ambtelijk opdrachtgever van deelgebied Achter de Molen is de heer drs. R. Lautenbach MSRE. Projectleider (PL) van Achter de Molen is mevrouw ing. M. Weerink. Zij beschikt over een projectgroep (PG), waarin o.a. de volgende disciplines in zijn vertegenwoordigd:

1. Projectsecretaris
2. Stedenbouwkundige
3. Landschapsarchitect
4. Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ontwikkeling
5. Milieukundige
6. Projectleider UF
7. Verkeerkundige
8. Privaatjurist
9. Planeconoom
10. Verwerver

De wijkregisseur, accounthouder Economie, adviseur Wonen en een communicatieadviseur zullen op ad hoc basis worden betrokken.

## 11. Risico's, afhankelijkheden en potentiële beheersmaatregelen

Het herontwikkelen van Achter de Molen brengt een aantal risico's en afhankelijkheden met zich mee. Hieronder wordt daar kort op ingegaan en worden potentiële beheersmaatregelen geschetst:

- Niet tijdig komen tot realisatie van Achter de Molen door versnipperd grondeigendom met een diversiteit aan belangen waardoor afhankelijkheden binnen de gebiedsontwikkeling toenemen. Dit heeft ook gevolgen voor afspraken Woondeal Twente waar de Spoorzone is aangemerkt als sleutelproject met 1.000 woningen. Om dit risico te beheersen neemt de gemeente voor de belangrijkste eigendommen langs de Laan van de Hoop een actieve rol in. Hiermee kan (op termijn) het aantal grondeigenaren en daarmee samenhangende belangen worden teruggebracht.
- Het grote aantal eigenaren en initiatiefnemers zorgt voor een verschil in planning en investeringshorizon. Hierbij komt ook het aspect nadeelcompensatie in beeld. Om de samenhang tussen alle deeluitwerkingen te behouden wordt altijd vanuit de kaders van de ontwikkelvisie gewerkt. Daarbij wordt getracht om aan te haken op de investeringshorizon van betrokken eigenaren.
- Achter de Molen is gelegen in de invloed van het spoor. Hierdoor kan het externe veiligheidsaspect van invloed zijn op de ontwikkeling. Daarnaast kunnen bijvoorbeeld netcongestie, drinkwaterverbruik en het eventueel instellen van zero-emissiezones van invloed zijn op de ontwikkeling;
- Bij binnenstedelijke gebiedsontwikkeling drukken de hoge inbrengwaardes van bestaand vastgoed vaak fors op de grondexploitatie. Rijkssubsidies en het slim inzetten van de reserve Stedelijke Ontwikkeling kunnen helpen om de gebiedsontwikkeling financieel haalbaar te krijgen. Focus ligt hierbij op het gemeentelijke grondeigendom en de Laan van de Hoop en bij grondposities van eigenaren die hierbij aansluiten.
- De aantrekkelijkheid en veiligheid van Achter de Molen neemt af door verpaupering en vandalisme als gevolg van leegstand. Een visie op placemaking die tijdelijke doorexplotatie van bestaande

gebouwen en organisatie waarborgt de aantrekkelijkheid van het gebied.

- Onzekere mondiale ontwikkelingen (zoals bijvoorbeeld een economische recessie, de stikstofcrisis, veranderende marktvaart naar woon- en werkruimte) kunnen de gebiedsontwikkeling raken. Er wordt gestuurd op een integraal stedenbouwkundig plan voor het gehele plangebied, die echter gefaseerd kan worden uitgevoerd en zich kan aanpassen aan een veranderend economisch klimaat en de marktvaart. Dit kan leiden tot minder woningen in het gebied met de daarbij behorende financiële consequenties.

## 12. Tot slot

De herontwikkeling van Achter de Molen biedt kansen om een substantiële bijdrage te leveren aan verschillende opgaven waar de stad Almelo voor staat. Het gebied biedt ruimte om veel woningen te ontwikkelen, samen met ruimte voor bedrijvigheid en functies die het gebruik en de beleving van het gebied versterken. De Laan van de Hoop biedt verder kansen om het gebied veel beter te gaan verbinden met het Nieuwstraatkwartier en het Intercitystation, dat zich op loopafstand bevindt. Het gebied heeft hiermee de potentie om Almelo verder te ontwikkelen, als onderscheidende regiostad om te wonen, werken en recreëren. Om de gebiedsontwikkeling te laten slagen, en om tempo te kunnen ontwikkelen is ook duidelijk geworden dat risico's zoals een versnipperd eigendom vragen om intensieve samenwerking tussen partijen. De gemeente Almelo pakt deze uitdaging graag op samen met de eigenaren, corporaties, bewoners en betrokken bedrijven. Deze Startnotitie legt hiermee de basis voor de verdere ontwikkeling van Achter de Molen tot een levendige, dynamische en verbindende wijk in de Spoorzone van Almelo.