

Startnotitie april 2023



Gebiedsontwikkeling Spoorzone - Westerdok

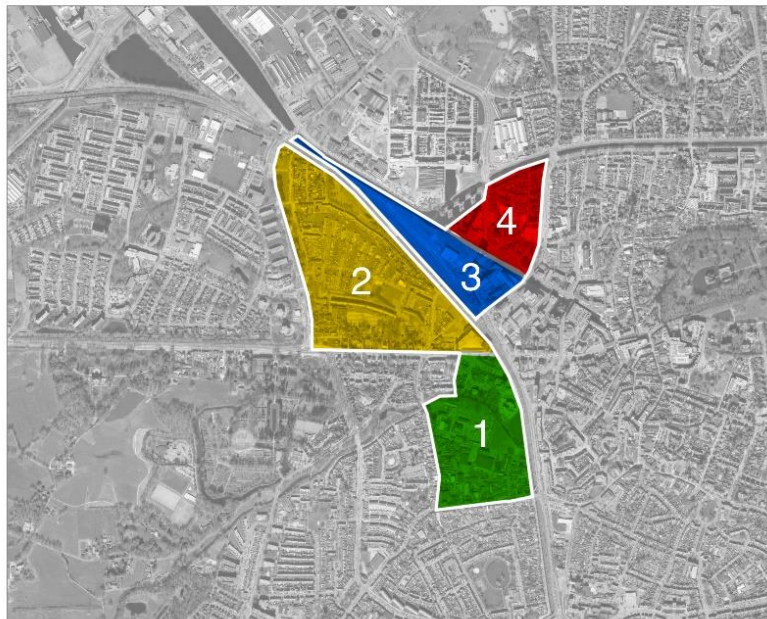
Inhoud

1 Realisatie van een aantrekkelijk stedelijk gebied.....	3
1.1 Spoorzone en Westerdok	3
1.2 Historie	3
1.3 Westerdok, een ongeslepen diamant	4
1.3.1 Eigendomssituatie	5
1.3.2 Planologische situatie	6
3 Opgave Westerdok	7
3.1 Opgave nader verkend	7
3.2 Kaders en beleid	8
3.3 Risico's, afhankelijkheden en potentiële beheersmaatregelen	9
4 Ontwikkelstrategie; gebiedsgerichte aanpak met publiek/private samenwerking	10
4.1 Samenwerken in Westerdok	10
4.2 Participatie	11
5 Planning en proces van gebiedsontwikkeling	12
6 Organisatie van Westerdok	14
7 Tot slot.....	14

1 Realisatie van een aantrekkelijk stedelijk gebied

1.1 Spoorzone en Westerdok

Almelo heeft de ambitie om de komende jaren de Spoorzone te ontwikkelen met circa 1.000 woningen, innovatieve bedrijven, recreatieve en stedelijke voorzieningen. Doel is het realiseren van een aantrekkelijk, stedelijk gebied dat niet alleen de Spoorzone zelf, maar ook de binnenstad en omliggende wijken gaat versterken. Het totale gebied kenmerkt zich door reuring, stedelijkheid, interactie en diversiteit.



Figuur 1 Deelgebieden Spoorzone Almelo. 1) Achter de Molen 2) Kerkelanden 3) Stationsgebied 4) Westerdok. Deze Startnotitie betreft deelgebieden 3 en 4

De Spoorzone is een sleutelproject om ambities uit de Regionale Woonagenda Twente te realiseren en voor het versnellen van de woningbouw. Vanuit het Rijk is om die reden in 2022 een bedrag van € 4,5 miljoen toegekend. Daarnaast ontvangt de gemeente 75 duizend euro subsidie van de provincie als bijdrage in een ontwikkelstrategie voor het gebied Westerdok.

Om de doelstelling van de Spoorzone Almelo te bereiken, worden verschillende deelgebieden de komende jaren aangepakt. Deze **Startnotitie** heeft betrekking op **Westerdok** (figuur 1); een zeer kansrijke gebiedsontwikkeling. In Westerdok is de laatste jaren sprake van toenemende leegstand, maar er zijn ook ontwikkelaars die panden opkopen om deze in samenwerking met de gemeente te transformeren. Daarbij moeten Westerdok en Indië meer met elkaar en de binnenstad worden verbonden. Westerdok kan met een hoogwaardige invulling de identiteit van de stad Almelo tussen station, Kerkelanden, Indië en Binnenstad verder versterken!

In deze Startnotitie wordt de ontwikkeling Westerdok gezien vanuit de beleidskaders van de gemeente. Ook is een analyse van de versnipperde en daarmee complexe eigendomssituatie gemaakt. Tevens wordt beschreven hoe het proces van gebiedsontwikkeling wordt ingericht, dat nauw samenhangt met de Ontwikkelvisie Spoorzone.

1.2 Historie

Westerdok is een gebied met een geheel eigen karakter. Het ligt dicht bij de binnenstad en is uniek vanwege de ligging te midden van water. Westerdok lag aanvankelijk buiten de stad aan het kanaal Almelo – De Haandrik, wat is gegraven halverwege de 19e eeuw. Nadat het kanaal

Almelo - Nordhorn werd gegraven als zijkanaal van het kanaal Almelo - De Haandrik, raakte het gebied in zwang voor bedrijven en textielfabrieken.



Westerdok tussen het kanaal Almelo- De Haandrik en het kanaal Almelo-Nordhorn

In de eerste helft van de 20e eeuw ontstond het buurtje Westerdokstraat om te kunnen voldoen aan de toenemende vraag naar woningen.

Doordat in het buitenland goedkoper geproduceerd kon worden, zakten de industrietak in de jaren 60 in elkaar. Vandaag de dag zijn de overblijfselen van de dichtbij het centrum gebouwde fabrieken nog zichtbaar. Het grootste deel van de fabrieksbebouwing werd gesloopt ten gunste van woningbouw in combinatie van andere functies. De Indiëlocatie, het kanaal Almelo - De Haandrik en de aftakking naar Nordhorn, alsmede de jachthaven geven deze omgeving een geheel eigen waterdynamiek.

Het huidige stationsgebied kent tevens een rijke historie. Ter plaatse van het huidige gerechtsgebouw en het omliggende terrein stond vroeger het fabriekscomplex Java van de Koninklijke Nijverdal Ten Cate. Ook hier werden de activiteiten in de loop der jaren gestaakt en overgeplaatst naar andere bedrijfsonderdelen in Almelo en Nijverdal. Van de weverij Java bleef na de sloop in 1993 slechts het naar ontwerp van H.A. Witzand in 1911 gebouwde hoektorentje met Art Nouveau elementen behouden. Het torentje was een geschenk van het personeel ter gelegenheid van vijftig jaar mechanisch weven.

Ten noorden van het fabriekscomplex van de Koninklijke Nijverdal ten Cate stonden tussen het kanaal en het stationsemplacement de grote gebouwen van de ABTB. Hier konden schepen aanleggen om hun vracht te lossen bij een van de grote silo's.

Het huidige stationsgebied, grenzend aan Westerdok én het station Almelo is als gebied het visitekaartje voor de stad en verbindt de binnenstad, Westerdok en het trein- en busstation Almelo. De gebieden zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. In het Stationsgebied is de rechtbank gevestigd dat in 2025 in een nieuw te bouwen pand, tegenover het station, wordt gehuisvest. Ook is hier de Belastingdienst gevestigd.

1.3 Westerdok, een ongeslepen diamant

De nieuwe stedelijke ontwikkeling Westerdok gaat over het gebied van circa 13 hectare tussen de Sluiskade Noordzijde, de Brugstraat/Egbert Gorterstraat, het spoor en de Haven. Initieel lag de nadruk vooral op het gebied tussen het kanaal en Sluiskade-Zuid. Nu de huidige rechtbank echter vrijkomt, is het goed ook deze locatie in samenhang te ontwikkelen.

Het gebied is uniek door de korte loop- en fietsafstand van het intercity station, de plezierhaven en de binnenstad. Voor Westerdok zijn deze

voorzieningen belangrijke pijlers voor de gebiedsontwikkeling. Nu is het stationsgebied bijvoorbeeld voornamelijk een plek om op reis te gaan, maar het heeft de potentie om ook een aantrekkelijke verblijfsplek te worden.



Ontwikkeling Westerdok

1.3.1 Eigendomssituatie

In Westerdok is sprake van een sterk versnipperd eigendom. De percelen in het gebied zijn in bezit van meerdere eigenaren; zowel van ontwikkelende partijen als van eigenaren die hun bedrijf op het perceel hebben, als van bewoners. De gemeente heeft, naast het bezit van openbare ruimte, ook percelen met opstal in eigendom. Het meeste

aanwezige vastgoed heeft een leeftijd van tussen de 30 en 40 jaar en wordt gebruikt voor bedrijvigheid of dienstverlening. Veel eigenaren staan op dit moment voor een keuze om te investeren in bestaand vastgoed of zich te richten op herontwikkeling van hun bezit. De grondeigenaren zijn te verdelen in:

1. Eigenaren die grond(en) aangekocht hebben ten behoeve van herontwikkeling, te weten:

- Koopman Vastgoed
- Droste Vastgoedontwikkeling
- Neijboer Projectontwikkeling
- Becks en Van Rijt
- Gemeente

2. Percelen die zijn ontwikkeld en worden ingepast zoals:

- Westerdok Dimence
- Brandweerkazerne
- Javatoren
- Nieuwe rechtbank
- Belastingkantoor
- Stationsgebouw

3. Percelen die in gebruik zijn door eigenaren

Het gebied kent diverse actieve bedrijven, zoals Welkoop, Forza Gym, drukkerij Lulof en drukkerij Van den Bosch en Fikkert. Samen met de eigenaren en bij het ontwikkelen van een visie op het gebied wordt bekeken in hoeverre een aantrekkelijk stedelijk woon-werk klimaat zich verhoudt tot de zittende bedrijven.

4. Bewoners rondom de Westerdokstraat en Sluiskade-Zuid

Globaal beschouwd, vinden we aan de Henri Dunant- en de Brugstraat huurders van Sint Joseph. Elders in de wijk is sprake van eigenaar-bewoners. Bewoners hebben in diverse gesprekken aangegeven dat Westerdok een bijzondere plek is en ze voelen zich ermee verbonden. Een buurt die rust en ruimte biedt, over groen en blauw beschikt en een gevoel van vrijheid geeft. Dicht genoeg bij de binnenstad om hiervan te profiteren en ver genoeg van de binnenstad om geen overlast te ondervinden.

1.3.2 Planologische situatie

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Centrum". Dit bestemmingsplan is op 17 september 2013 door de raad van de gemeente Almelo vastgesteld. Daarnaast is de "Parapluherziening parkeren" en "Parapluherziening wonen" van toepassing. Deze plannen zijn vastgesteld op respectievelijk 5 juni 2018 en 23 maart 2020.

Op basis van het bestemmingsplan "Centrum" zijn de gronden binnen het plangebied voorzien van de bestemmingen 'Dienstverlening', 'Gemengd', 'Bedrijf', 'Kantoor' en 'Verkeer'. Om het plangebied tot herontwikkeling naar bijvoorbeeld woningbouw te kunnen brengen, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.



Huidige rechtbank in plangebied

3 Opgave Westerdok

Westerdok staat voor een ambitieuze, maar kansrijke transformatie-opgave. In dit hoofdstuk wordt de opgave aan de hand van vier kansen beschreven. Verder wordt ingegaan op het vigerende beleid dat de kaders schetst waarbinnen de transformatie plaatsvindt en op de risico's en afhankelijkheden.

3.1 Opgave nader verkend

De ligging en aard van Westerdok lenen zich goed voor het realiseren van een groene, verkeersluwe stedelijke woon-, werk- en leefomgeving die lokaal en regionaal onderscheidend is. Inschatting is dat er tussen de 300-500 woningen kunnen worden toegevoegd inclusief voorzieningen en werkgelegenheid. Hiermee ontstaat een uniek levendig gebied, met de nadruk op verblijven, lopen en fietsen, dat Almelo op de kaart zet.

Binnen deze opgave zijn een aantal kansen te benoemen:

1. Water

De aanwezigheid van het vele water in en nabij het plangebied, jachthaven, stadsstrand en het kanaal Almelo-Nordhorn, maakt dit gebied uniek ten opzichte van veel andere spoorzones in Nederland. Het geeft Westerdok een geheel eigen identiteit. Er zijn kansen om dit te versterken door in te zetten op meer verblijffuncties en groen langs het water.

2. Verbinden

De transformatie van Westerdok biedt de kans om verschillende stadsdelen zoals de binnenstad, Indië en Station goed te verbinden.

3. Transformatie

De ontwikkeling biedt transformatiekansen waarbij het verouderd vastgoed deels plaatsmaakt voor een nieuwe stadswijk met een mix van aantrekkelijke functies. Vanuit circulariteit en identiteit wordt daarbij gekeken of er panden zijn die getransformeerd kunnen worden naar een nieuwe bestemming.



In Westerdok zijn kansen voor meer verblijfskwaliteit langs het water



Een aantrekkelijk gebied met kansen voor activiteiten

4. Levendig gemengd woon- en werkmilieu

Een 'levendig woon- en werkmilieu' dient ten doel dat Westerdok een prettige plek wordt om te wonen, te werken en te verblijven. Wonen wordt de nieuwe primaire functie van het gebied en een toekombestendig woongebied is levendig, leefbaar en biedt kansen op maatschappelijke en economische activiteiten. Ook zorgen de aanwezige haven en het kanaal voor een potentie aan verschillende functies. Dit vertaalt zich in het uitgangspunt dat in het gebied naast 'wonen' ook andere functies mogelijk worden

gemaakt, die zich goed verhouden tot wonen. Zo wordt het gebied ook aantrekkelijk om te verblijven, te recreëren en ondernemen, niet alleen voor de nieuwe bewoners, maar ook voor omwonenden en mensen die Westerdok wandelend of fietsend doorkruisen of er komen om te werken.

5. Duurzaam, klimaat adaptief en gezond

Een 'duurzame inrichting' stimuleert de leefbaarheid en gezondheid van de bewoners en gebruikers van de nieuwe stadswijk. Er wordt belang gehecht aan een duurzame en klimaat adaptieve groene inrichting. Dit helpt wateroverlast en hittestress voorkomen en zorgt voor een aantrekkelijke uitstraling en betere leefbaarheid.

3.2 Kaders en beleid

Het vigerende provinciaal en gemeentelijk beleid geeft kaders waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt. In de Regionale Woonagenda Twente 2030 en de Woondeal Twente is Westerdok als sleutelproject opgenomen. Op gemeentelijk niveau betreft het onder meer de Omgevingsvisie, de Woonvisie, de Ruimtelijk programmatische visie Wonen-werken en de Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling. Dit beleid is voor nu het uitgangspunt. Echter is het van belang dat nieuwe inzichten of landelijke ontwikkelingen die de transformatie raken, de mogelijkheid bieden om het gemeentelijke beleid te herijken en indien mogelijk aan te passen. Dit speelt bijvoorbeeld op onderdelen zoals de mobiliteitsstrategie en de visie op voorzieningen, zowel maatschappelijk als commercieel.

De Startnotitie Spoorzone van september 2022 benoemt de Spoorzone als één van de vijf prioritaire gebiedsontwikkelingen uit de Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling en bouwt voort op de ambities uit de Omgevingsvisie. Zo zijn er ambities om de regionale positie van Almelo te

versterken, de barrièrewerking van het spoor te verminderen, talent aan de stad te binden en het openbaar gebied veel meer in te richten op verblijf. In de Spoorzone is het station het centrale punt. Dit is nu nog een plek om snel op reis te gaan, waarbij het station een karige reizigerswaardering krijgt. Maar het is ook een plek die de potentie heeft om in de toekomst aantrekkelijker te worden.

3.3 Risico's, afhankelijkheden en potentiële beheersmaatregelen

Het integraal ontwikkelen van Westerdok 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 Westerdok door versnipperd grondeigendom met een diversiteit aan belangen waardoor afhankelijkheden binnen de gebiedsontwikkeling toenemen. Tijdens het verder oppakken van de gebiedsontwikkeling wordt daarom overwogen óf en, zo ja, hoe het aantal grondeigenaren en daarmee samenhangende belangen kan worden teruggebracht.
- De snelheid van ontwikkelen tussen partijen loopt door het verschil in investeringshorizon niet gelijk op. Dit speelt bijvoorbeeld tussen Spoorzone partijen, ontwikkelaars en zittende bedrijven in het gebied. In de gebiedsontwikkeling zal dan ook gewerkt worden aan een totaalvisie, die gefaseerd is te realiseren. Door deze stappen slim te combineren met de investeringshorizon van betrokken partijen wordt getracht dit risico te minimaliseren.
- Bij binnenstedelijke gebiedsontwikkeling drukken de hoge inbrengwaardes van bestaand vastgoed vaak fors op de grondexploitatie. Subsidies zoals de reeds verkregen

versnellingsgelden en Woningbouwimpuls van het Rijk, kunnen helpen om de gebiedsontwikkeling financieel haalbaar te krijgen.

- De aantrekkelijkheid en veiligheid van Westerdok neemt af door verpaupering en vandalisme als gevolg van leegstand. Een visie op placemaking die tijdelijke doorexploitatie van bestaande gebouwen en organisatie waarborgt de aantrekkelijkheid van het gebied.
- Onzekere mondiale ontwikkelingen (zoals bijvoorbeeld een economische recessie, de stikstofcrisis, veranderende marktvraag naar woon- en werkruimte) kunnen de gebiedsontwikkeling raken. Er wordt gestuurd op een integrale visie voor het gehele plangebied, die echter gefaseerd kan worden uitgevoerd en zich kan aanpassen aan een veranderend economisch klimaat.

4 Ontwikkelstrategie; gebiedsgerichte aanpak met publiek/private samenwerking

Voor deze integrale gebiedsontwikkeling zoeken we nadrukkelijk de samenwerking op met andere (overheids)instanties waaronder het waterschap, provincie, Rijk en spoorse partijen. Zo speelt bijvoorbeeld fysieke veiligheid (pilot Robuust Basisnet) een nadrukkelijke rol in deze stationsomgeving. Daarover worden gesprekken gevoerd met onder andere de Veiligheidsregio en de Omgevingsdienst. Het Rijk en de spoorse partijen hebben daarnaast ook eigendomsposities in Westerdok.

We zetten in op een aanpak waarbij we het gebied integraal ontwikkelen. De ambitie daarbij is om samen met private eigenaren in het gebied 'het beste plan te maken', zonder beperkingen vanuit de huidige eigendomsverhoudingen. Dit moet leiden tot de beste, integrale invulling van het plangebied. Zo kunnen vraagstukken op het gebied van economie, voorzieningen, mobiliteit, wonen, water en klimaat in samenhang worden bekeken en afgewogen. Denk hierbij aan de bouw van woningen en het behouden en toevoegen van goede en vitale voorzieningen die zorgen voor een levendige woonomgeving. Door dit in samenhang te realiseren wordt Westerdok, als onderdeel van de Spoorzone, aantrekkelijker én leefbaarder.

Daarnaast wordt een integrale gebiedsontwikkeling beoogd (of voorgestaan) vanwege de omvang van het gebied, de complexiteit van de opgave en het versnipperde bezit. Het alternatief, een ad hoc wijze van werken, houdt de versnippering en daarmee onsamenhangendheid in stand, waarbij het 'zoet' (locaties met hoge opbrengsten) ontwikkeld wordt en het 'zuur' (locaties met hoge kosten) blijft liggen. Een integrale ontwikkeling waarbij 'zoet' en 'zuur' worden verdeeld heeft dan ook de voorkeur voor de financiële haalbaarheid van binnenstedelijke

gebiedsontwikkelingen zoals deze. Daarnaast zorgt een integrale werkwijze voor efficiency en snelheid. Dit in tegenstelling tot een ad hoc wijze van werken waarbij telkens opnieuw zelfstandige ruimtelijke afwegingen gemaakt moeten worden als een initiatief wordt ingediend.

4.1 Samenwerken in Westerdok

Een integrale gebiedsontwikkeling vraagt om een goede samenwerking tussen eigenaren onderling en met de gemeente. Dit is complex en vergt van alle partijen aandacht gedurende een langlopend gebiedsontwikkelingsproces. Van belang is het juiste perspectief te bieden voor alle partijen en binnen acceptabele 'risico's' te zoeken naar de juiste balans, timing, passende vorm van sturing en samenwerkingsvorm. De verschillende vormen van samenwerkingen in gebiedsontwikkeling die we onderscheiden zijn:

1. Initiatief gemeente
2. Initiatief publiek/publiek
3. Initiatief publiek/privaat
4. Initiatief bij de markt

Het voornemen om Westerdok integraal te ontwikkelen in combinatie met het groot versnipperd eigendom en mét eigendomspositie van de gemeente in het gebied, maakt dat 'initiatief gemeente' en 'initiatief publiek/privaat' de twee kansrijkste ontwikkelvormen lijken. De gemeente Almelo zal beide opties verder verkennen en met de ontwikkelende partijen uit het gebied toewerken naar een kansrijke samenwerkingsvorm met bijbehorend instrumentarium.

Daarnaast is het goed te vermelden dat de gemeente in 2008 een Samenwerkingsovereenkomst heeft gesloten met de Ontwikkelcombinatie Almelo (OCA) bestaande uit Dura Vermeer en Kondorwessels Projecten voor de ontwikkeling van posities van de gemeente in het centrum. Van Westerdok valt het gebied ten noorden

van het kanaal onder deze Samenwerkingsovereenkomst. In het kader van de publiek-private samenwerking zal de gemeente verkennen op welke wijze met OCA kan worden samengewerkt in de integrale gebiedsontwikkeling. Voor de gemeente zou dit betekenen dat OCA een actieve rol in het gebied in gaat nemen.

4.2 Participatie

Bij het tot stand brengen van een nieuwe stadswijk is het essentieel om belanghebbende partijen in een vroeg stadium te betrekken. We initiëren een participatietraject met o.a. grondeigenaren, woningcorporaties, ondernemers, bestaande én nieuwe bewoners en projectontwikkelaars en laten hen samen werken aan de gebiedsontwikkeling van Westerdok.

In elke fase van de projectontwikkeling zoeken we naar de juiste vorm van participatie met passende partijen. De huidige fase (initiatieffase) maakt onderdeel uit van het traject om te komen tot een Ontwikkelvisie Spoorzone. De Ontwikkelvisie Spoorzone bestaat o.a. uit een overkoepelende visie op de gehele Spoorzone, uitgewerkt in een Stedenbouwkundig programma van Eisen voor Westerdok. Tijdens dit proces worden zoveel mogelijk partijen betrokken, o.a. op de volgende manieren:

- Inloopbijeenkomst voor iedereen / bewoners uit het gebied.
- Individuele gesprekken met zittende bedrijven uit het projectgebied. Afhankelijk van het bedrijf wordt samen gekeken naar inpassing dan wel verplaatsing.
- Gesprekken met ontwikkelaars om verdere samenwerking te verkennen.
- Kort&Krachtig festival waar het overkoepelend gebiedsconcept voor de gehele Spoorzone Almelo inclusief Westerdok centraal staat (mei 2023). Hier is heel Almelo welkom.

- Inspraak en besluitvorming Ontwikkelvisie Spoorzone en Stedenbouwkundig Programma van Eisen Westerdok (tweede helft van 2023).

In hoofdstuk 5, planning en proces van gebiedsontwikkeling, wordt nader ingegaan op de producten en de planning.



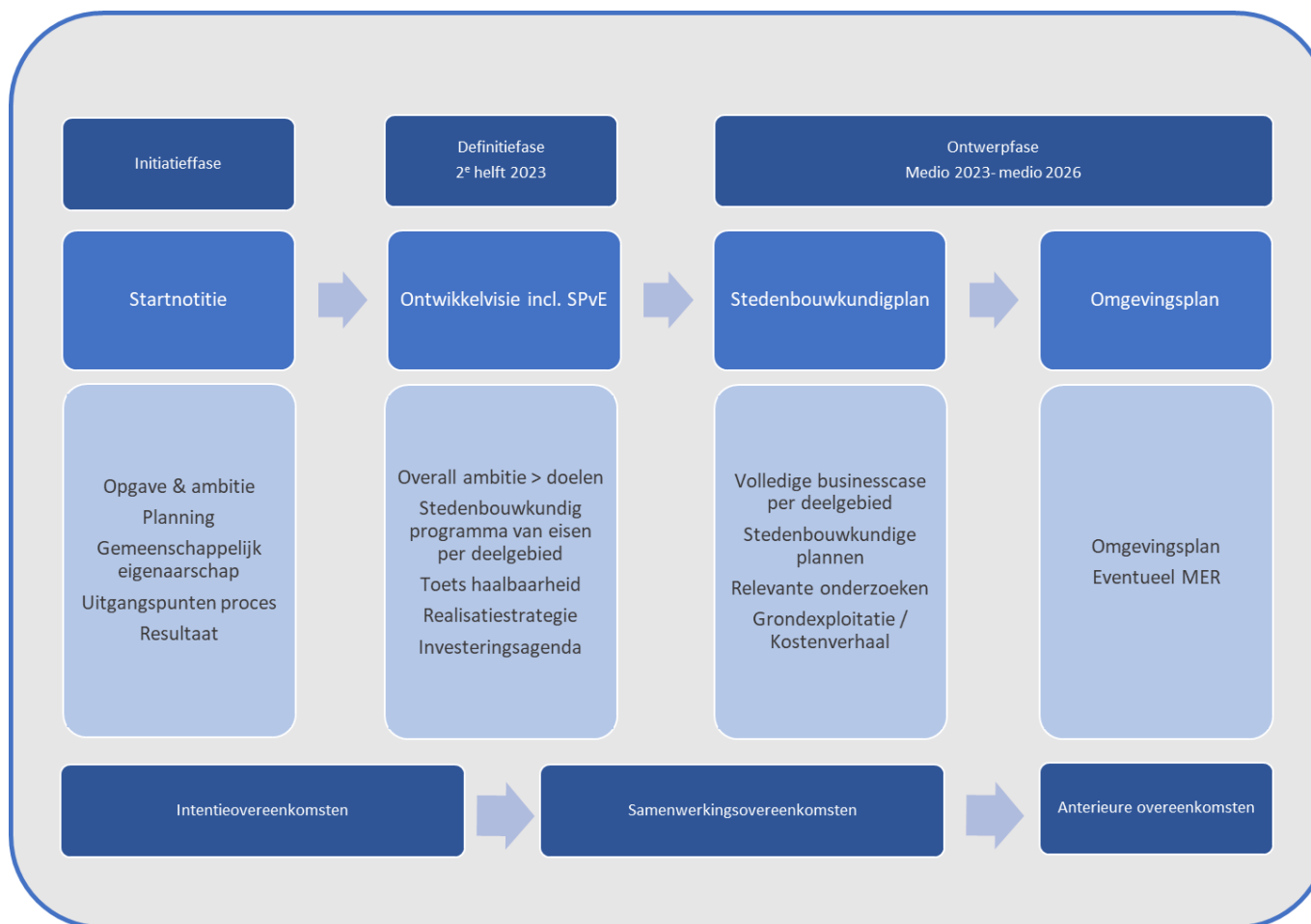
Westerdok bestaande bewoners

5 Planning en proces van gebiedsontwikkeling

Omdat Westerdok een grote en complexe gebiedsontwikkeling betreft met meerdere partijen, wordt voor deze ontwikkeling een getrapt proces van gebiedsontwikkeling doorlopen. Hieronder is dit proces weergegeven inclusief de deelproducten en contractvorming met marktpartijen.

Rekening houdende met alle onderzoeks- en procedurele termijnen is het de verwachting dat de weergegeven fases medio 2026 zijn afgerond. Wanneer het Omgevingsplan geen bezwaren kent, kan aansluitend gestart worden met de realisatiefase.

Overzicht fases gebiedsontwikkeling Westerdok



Initiatieffase - Omdat het hier gaat om een complexe gebiedsontwikkeling zijn de belangrijkste uitgangspunten samengevat in deze Startnotitie Spoorzone-Westerdok. In deze notitie wordt onder andere ingegaan op de plangrenzen, opgave, gemeentelijke beleid, planning en het gewenste resultaat. Het inzichtelijk maken van het totale proces zorgt voor een gedegen aanpak, die afgestemd is met stakeholders. Op deze wijze weet iedereen op welk moment men waar aan toe is. Als nieuwe partijen gedurende het proces instappen, is voor hen ook duidelijk welk proces wordt doorlopen en welke verwachtingen ze mogen hebben en wat van hen wordt verwacht.

De gemeente heeft in dit proces drie rollen:

- een private rol als eigenaar van te ontwikkelen grondposities;
- een publieke rol vanuit het toetsen aan de gestelde ambities, randvoorwaarden en wettelijke eisen van de gebiedsontwikkeling;
- een rol vanuit de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor investeringen in het openbare gebied en maatschappelijke voorzieningen.

Definitiefase - Westerdok maakt onderdeel uit van de Ontwikkelvisie Spoorzone die momenteel in samenwerking met vele partijen wordt opgesteld. De Ontwikkelvisie Spoorzone biedt straks een duidelijk ontwikkelperspectief dat ontwikkelaars en partijen in de stad uitnodigt tot investeringen. Hierbij is een breed draagvlak bij de Almelose bevolking en politiek belangrijk en worden bestaande plannen en initiatieven aan ruimtelijke kansen gekoppeld om Almelo economisch en sociaal te versterken. Naar verwachting wordt de Ontwikkelvisie Spoorzone in de tweede helft van 2023 ter besluitvorming door college aan de gemeenteraad aangeboden.

Ontwerpfase - Op basis van de Ontwikkelvisie Spoorzone, wordt voor Westerdok een Stedenbouwkundig plan en Omgevingsplan opgesteld. Ook wordt de volledige business case uitgewerkt en worden alle relevante onderzoeken gedaan. Aan het einde van deze fase wordt het omgevingsplan gepubliceerd. Voor het verder ondersteunen van de definitiefase en het volledig uitvoeren van de ontwerpfase Westerdok is een voorbereidingskrediet nodig.

Contractvorming - Voor een goede publiek/private samenwerking doorlopen gemeente en ontwikkelende partijen parallel aan de hiervoor genoemde fases van gebiedsontwikkeling een aantal contractuele fases waarin afspraken worden gemaakt over onder meer het proces van gebiedsontwikkeling, participatie, kostenverhaal en organisatie.

6 Organisatie van Westerdok

Westerdok maakt onderdeel uit van de Gebiedsontwikkeling Spoorzone, geleid wordt door de Ontwikkelmanager Spoorzone. De ontwikkeling Westerdok wordt aangestuurd door het kernteam Westerdok dat bestaat uit de projectmanager, stedenbouwkundige, planeconoom, jurist en strategisch vastgoedadviseur. Agendalid en disciplines op afroep op inhoud zijn de Accounthouder bedrijven, financiën en cofinanciering en communicatie.



Doorkijk Projectorganisatie

7 Tot slot

De transformatie van Westerdok 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 kanaal en de haven versterken. 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 ontwikkelaars, corporaties, bewoners en betrokken bedrijven. Deze Startnotitie legt hiermee de basis voor de verdere ontwikkeling van Westerdok tot een levendige, dynamische en verbindende wijk in de Spoorzone van Almelo.