

An aerial photograph of the Almelo railway zone in the Netherlands. The image shows a dense network of railway tracks running diagonally from the top-left to the bottom-right. To the left of the tracks are several large, modern buildings, including a prominent one with a glass facade and a green roof. To the right of the tracks are residential areas with smaller houses and some commercial buildings. The overall scene is a mix of urban development and infrastructure.

ONTWIKKELVISIE SPOORZONE ALMELO

STARTNOTITIE

Een dynamische en adaptieve aanpak voor de Spoorzone van Almelo

1 Aanleiding

Almelo heeft de ambitie om de komende jaren de spoorzone te herontwikkelen met 850-1000 woningen, innovatieve bedrijven, onderwijs 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. Een gebied dat zich kenmerkt door reuring, stedelijkheid, interactie en diversiteit. Door dichtbij het station te bouwen wordt het OV-gebruik gestimuleerd. Een menging van functies maakt het mogelijk om naast woningen ook nieuwe stedelijke voorzieningen en bedrijvigheid een plek te geven. Met het nieuwe stadhuis is al een eerste stap gezet in deze richting. En in 2023 start de bouw van de nieuwe rechtbank en uitbreiding van het ROC van Twente.

Omgevingsvisie en Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling

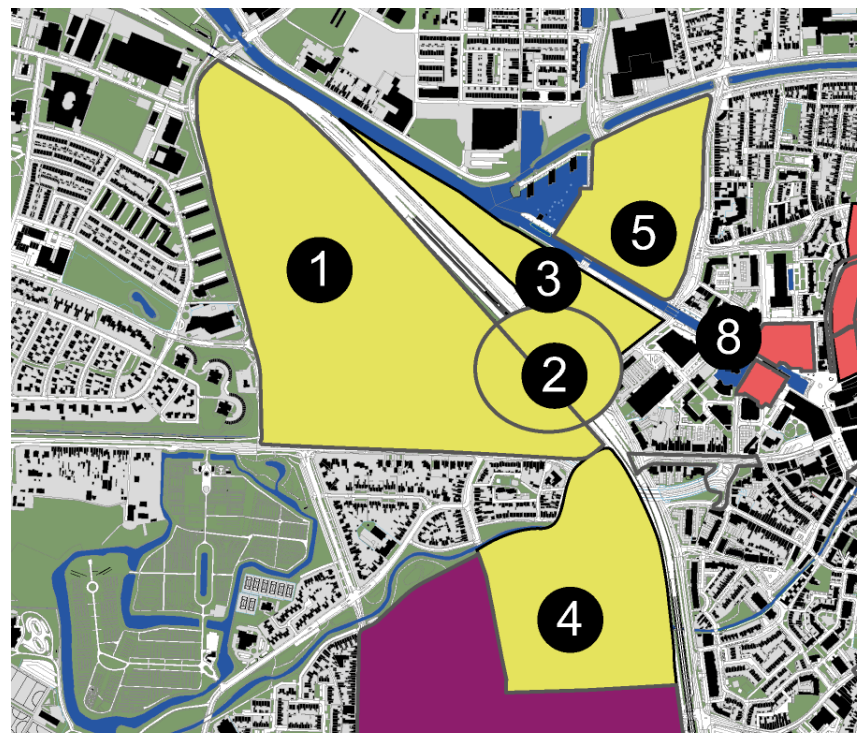
De Spoorzone is één de vijf prioritaire gebiedsontwikkelingen uit de Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling en bouwt voort op de ambities uit de Omgevingsvisie. Zo zijn er ambities om de regionale positie van Almelo te versterken, de barrièrewerking van het spoor te verminderen, talent aan de stad te binden en het openbaar gebied veel meer in richten op verblijf.

Dit alles vergt een gebiedsgerichte aanpak waarin de omgevingsvisie en uitvoeringsagenda verder worden vertaald in heldere ontwikkelkaders, om zo de Spoorzone aantrekkelijk te maken voor investeringen van bewoners, ondernemers, projectontwikkelaars en gemeente. Dit komt samen in een nieuw op te stellen Ontwikkelvisie Spoorzone Almelo.

Het opstellen van deze Ontwikkelvisie doen we met iedereen die betrokken is bij de Spoorzone. In deze startnotitie wordt hier dieper op ingegaan, naast onderdelen zoals het werkgebied, ambitie en opgave, strategie, proces, planning en vigerende, stedelijke kaders.

2 Werkgebied

De Spoorzone bestaat uit verschillende deelgebieden, te weten: 1) Kerkelanden, 2) Stationshub, 3) Stationsgebied, 4) bedrijventerrein Achter de Molen en 5) Westerdok. Hieronder zijn deze deelgebieden op kaart weergegeven.



De deelgebieden zijn erg verschillend van aard. Wat ze delen is de nabijheid van het station en binnenstad en de aanwezigheid van bedrijven, groene randen en water. Voor sommige deelgebieden zijn er al verkenningen naar transformatie opgestart, andere deelgebieden staan nog aan het begin van dit traject.

Korte omschrijving deelgebieden spoorzone

Het Westerdok is prachtig gelegen aan het water, dat bevaarbaar is tot in de binnenstad. Hier ligt veelal verouderd bedrijfstuurgood dat opgekocht wordt door projectontwikkelaars of in handen is van de gemeente. Maar er zijn ook actieve bedrijven zoals drukkerij Lulof en sportschool ForZa Gym. Ditzelfde geldt voor bedrijventerrein *Achter de Molen*, waar nog veel meer bedrijven actief zijn. In dit deelgebied, maar ook op andere plekken langs het spoor liggen verschillende onbenutte plekken. Samen met verschillende stakeholders willen we vanuit een samenhangende ontwikkelvisie gaan bekijken hoe we de spoorzone als geheel, en de verschillende deelgebieden in het bijzonder, kunnen gaan benutten. Waarbij er nadrukkelijk naar de samenhang met de bestaande wijken wordt gekeken. *Het Stationsgebied* is hierbij het centrale punt. Dit is nu nog een plek om snel op reis te gaan, waarbij het station een redelijke reizigerswaardering krijgt. Maar het is ook een plek die in de toekomst steeds aantrekkelijker kan worden o.a. de komst van de nieuwe rechtbank. De positie van het station voor Almelo en de regio zal hier dan ook nadrukkelijk in meegenomen worden. Aan de andere kant van het spoor gaat het ROC uitbreiden in deelgebied *Kerkelanden*. Ook woningbouwcorporatie Beter Wonen en een ontwikkelaar gaan hier de komende jaren de nodige woningen realiseren. Samen met de woningbouwcorporatie zal worden bekeken of deze plannen aanleiding voor verdere herstructurering zijn.

3 Doel, product en strategie

De ontwikkelvisie Spoorzone biedt een duidelijk ontwikkelperspectief dat ontwikkelaars en partijen in de stad uitnodigt tot investeringen. De ontwikkelvisie is breed gedragen door de Almelse bevolking en politiek en koppelt bestaande plannen en initiatieven aan ruimtelijke kansen om

Almelo economisch en sociaal te versterken. Een toekomstbestendige mobiliteitsopgave maakt hier onderdeel van.

Hierbij zal de ontwikkelvisie bestaan uit verschillende onderdelen welke hieronder zijn weergegeven.



Ontwikkelvisie uitgewerkt in concrete onderdelen

Hieronder volgt een korte toelichting op de verschillende onderdelen van de Ontwikkelvisie.

Heel concreet wordt in de Ontwikkelvisie het gebiedsprofiel en identiteit voor de totale spoorzone bepaald. Dit wordt mede duidelijk door heldere en aantrekkelijke ambities en doelen voor het gehele gebied te

formuleren, met daarbinnen een verbijzondering van doelen en ontwikkelprincipes per deelgebied.

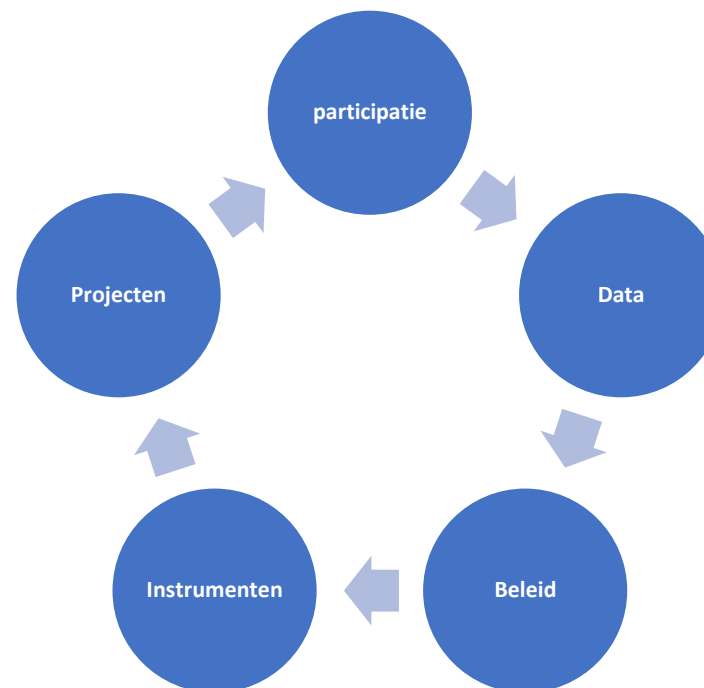
Bestaand (deels sectoraal) beleid wordt op visieniveau geïntegreerd. Daarnaast vindt een vertaling plaats van ambities en doelen naar een ruimtelijke en programmatische visie. Hierin wordt duidelijk welk programma op welke manier ruimtelijk gaat landen in het gebied als geheel, en in de deelgebieden in het bijzonder. Voor de deelgebieden worden verder stedenbouwkundige programma's van eisen (spve) opgesteld, op basis waarvan in het vervolg stedenbouwkundige plannen kunnen worden opgesteld.

Afstemming van de ontwikkelvisie op de gehele ontwikkeling van Almelo is van belang. Ook wordt de haalbaarheid van de spve's getoetst (financieel, ruimtelijk en technisch) en wordt per deelgebied een realisatiestrategie en investeringsagenda uitgewerkt.

4 Gebiedsgerichte aanpak

We merken dat eendimensionale oplossingen voor projecten in de stad vaak niet meer werken. De uitdagingen waar de gemeente en haar partners voor staan bevinden zich op een grotere schaal; meer, sneller en betere woningen, een veranderend klimaat en een dynamische economie. De gemeente speelt op verschillende opgaven in door steeds gebiedsgericht te gaan werken. Dit is ook noodzakelijk omdat binnenstedelijk bouwen veel afstemming vraagt aan de randen van projecten. Zijn programma's afgestemd op andere ontwikkelingen in de stad? Hoe denkt de omgeving over een project? Hoe is de omgeving betrokken bij het maken van de plannen? Door meerdere projecten gezamenlijk vanuit een gebied op te pakken kan de afstemming van programma, participatie, data, beleid en instrumenten veel efficiënter en

gerichter plaats vinden. Uiteindelijk komt dit de snelheid van stedelijke ontwikkeling ten goede. Ook omdat bij gebiedsgericht werken de opgave centraal staat, niet de interne structuren.



Bij gebiedsgericht werken worden participatie, data, projecten, beleid en instrumenten in samenhang aangestuurd.

5 Participatie en communicatie

Op basis van o.a. een stakeholdersanalyse wordt een participatie- en communicatieconcept ontwikkeld. Dit concept draagt bij aan een herkenbaar en eenduidig beeld voor de Spoorzone. Uitgangspunt bij de verdere uitwerking is dat de inzet van communicatie en participatie flexibel en wendbaar is en zich aanpast aan de verschillende fases in het

proces. Mocht corona in de nabije toekomst weer gaan spelen, dan richten we ons participatieproces zo in dat daarbij makkelijk geschakeld kan worden van fysiek naar digitaal en omgekeerd.

Om door draagvlak en betrokkenheid tot creatieve en haalbare ideeën te komen voor de ontwikkelvisie, is een actieve en stimulerende rol van de gemeente nodig. We initiëren daarom een participatietraject waarmee we o.a. ondernemers, bewoners, projectontwikkelaars, creatieve Almeloërs en investeerders laten samenwerken aan de Spoorzone als geheel en de verschillende deelgebieden in het bijzonder. Hierdoor leren we onze omgeving nog beter kennen, waarbij we nastreven om gezamenlijk tot aantrekkelijke, maar ook haalbare plannen te komen. Bovendien worden binnen de gemeente verschillende beleidsterreinen nauw betrokken om zo een integrale ontwikkelvisie op te zetten.

Samengevat zijn de communicatie en participatie uitgangspunten:

- Ontwikkelvisie Spoorzone wil met participatiemogelijkheden betrokkenheid, draagvlak en realisatiekracht creëren. We willen daarom in de contacten met de stakeholders vernieuwend, enthousiast, creatief en verfrissend zijn.
- 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 stakeholders.
- We houden rekening met verschillende generaties zodat alle doelgroepen worden aangesproken en ook jongere inwoners worden betrokken.
- Wanneer het weer speelt houden we rekening met mogelijke coronamaatregelen.

- De stakeholders worden op verschillende niveaus (beslissen, meewerken, meedenken en meeweten) meegenomen binnen het gehele proces.
- Afhankelijk van de fase waarin het proces zich bevindt, worden zo veel mogelijk stakeholders betrokken.

5 Planning

De ontwikkelvisie maakt onderdeel uit van een proces van gebiedsontwikkeling. Hieronder is dit proces weergegeven. In bijlage 1 zijn de verschillende fases uitgewerkt en wordt ook duidelijk wat in welke fase wordt gedaan.



De ontwikkelvisie incl. spve per deelgebied wordt tijdens de haalbaarheidsfase opgesteld. Op basis van een overall gebiedsprofiel, ambities en doelen worden aantrekkelijke ruimtelijke programma's en spve's per deelgebied opgesteld. Door de haalbaarheid te testen wordt de basis gelegd voor de vervolgstap; een succesvolle business case per

deelgebied. Tijdens deze fase wordt het stedenbouwkundig plan inclusief relevante onderzoeken, kostenverhaal en andere relevante aspecten uitgewerkt. Dit vormt de basis voor de RO-procedure. Na afronding van de RO procedure kan de realisatie beginnen.

Planning Ontwikkelvisie

De ontwikkelvisie wordt in een aantal stappen ontwikkeld. Hieronder zijn de stappen uitgezet in de tijd.

Onderdeel	Wanneer?
Startnotitie	Juli - augustus 2022 Vaststelling college september
Selectie stedenbouwkundig bureau	September 2022
Kickstart	Oktober 2022
Ruimtelijke verkenning, verdiepen opgave	November - december
Facultatief: Leren van andere Spoorzones	December 2022
Themacollege in BW/DT	December 2022
Themabijeenkomst Spoorzone in de gemeenteraad	Januari 2023
Participatietraject	Februari – Maart 2023
Concept Ontwikkelvisie	April – Mei 2023
Themacollege in BW/DT	April 2023
Vaststellen definitieve Ontwikkelvisie in college	Juni – Juli 2023
Vaststellen definitieve ontwikkelvisie in de gemeenteraad	September 2023

Nadere invulling van voorgaande planning gebeurt in nauw overleg met het te selecteren stedenbouwkundig bureau en het ontwikkelteam Spoorzone. Na selectie van het stedenbouwkundig bureau wordt de definitieve planning vastgesteld, waarbij we sturen op het halen van deze planning.

6 Organisatie

Bestuurlijk opdrachtgever van de Spoorzone is wethouder Arjen Maathuis. Ambtelijk opdrachtgever van de Spoorzone is adjunct – directeur Stadsontwikkeling Alex Langius. De herontwikkeling van de spoorzone wordt aangestuurd door een Ontwikkelteam bestaande uit een ontwikkelmanager, plan-econoom en stedenbouwkundige, aangevuld met de projectleiders voor de verschillende deelgebieden en de ontwikkelvisie. Het opstellen van de ontwikkelvisie gebeurt in overleg met en door samenwerking van gemeentelijke adviseurs, projectontwikkelaars, bewoners, ondernemers en andere betrokkenen. De gemeentelijke adviseurs werken samen in nader te vormen werkgroep(en). Om het proces zowel inhoudelijk als procesmatig goed te laten verlopen wordt een stedenbouwkundig bureau betrokken dat ervaring heeft met vergelijkbare binnenstedelijke transformaties.

7 Lopende trajecten en kaders

De ontwikkelvisie spoorzone wordt opgesteld vanuit geldend gemeentelijk beleid, zowel in het fysieke als in het sociale domein. Uiteraard gelden de Omgevingsvisie Almelo 2020-2040 en de Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling als belangrijke kaders. Maar ook beleid op gebied van bijvoorbeeld mobiliteit, wonen, groen en het sociaal domein wordt betrokken.

9 Risico's

Het maken van een ontwikkelvisie is een intensief traject met complexe opgaves waar veel actoren zowel binnen als buiten de gemeente bij worden betrokken. Dit neemt risico met zich mee op gebied van tijd en geld. Door middel van actief projectmanagement worden deze risico's beheerst. In geval van vertraging geldt dat de kwaliteit van het eindproduct belangrijker is dan de doorlooptijd. Daarnaast zal niet al het beleid up to date zijn, cq. afgestemd op actuele ontwikkelingen. Mocht blijken dat beleid (deels) achterhaald is, dan wacht het proces van de ontwikkelvisie niet op het proces van aanpassen beleid, tenzij dit niet tot vertraging leidt.

8 Tot slot

De opgave waar we voor staan is complex, dynamisch en de stad vraagt om antwoorden op urgente maatschappelijke vraagstukken zoals die in deze startnotitie zijn geschetst. Almelo groeit daarbij economisch en de prachtige Almeloë identiteit biedt goede aanknopingspunten om de woon-, economische en sociale opgaven hieraan te verbinden. Met het opstellen van de ontwikkelvisie wordt hierop ingezet, waarbij dit het begin is van de (her-)ontwikkeling van de spoorzone, met daarbinnen haar unieke deelgebieden.