

Stadskade Almelo

Stedenbouwkundig programma van eisen

In de Stadskade omarmt Almelo het water!

Een levendig stadsbuurt waar bezoekers, bewoners en andere Almeloërs flaneren langs de kade, genieten van het water en elkaar tegenkomen in de levendige openbare ruimte, op het terras of in de luwte in een van de groene binnentuinen.

De Stadskade is een duurzame plek met volop ruimte voor groen, cultuur, beleefbaar water en bovenal een plek om gelukkig en gezond te wonen, verblijven en te recreëren!

Inhoudsopgave

1

De identiteitsdragers - wat vormt de basis van het SPVE

- I. Een nieuwe culturele hotspot voor Almelo
- II. Een aantrekkelijke entree voor de binnenstad
- III. Vergroenen, verblijven en verbinden
- IV. Een informele wereld van hoven, stegen en tuinen
- V. Voor bewoners die van de levendigheid van de stad houden

2

Aanleiding en context - wat willen we bereiken?

- I. Aanleiding
- II. Historische ontwikkeling
- III. De ligging in de stad
- IV. Openbare ruimte
- V. Stadsblok
- VI. Havenblok

3

Randvoorwaarden

- I. Ondergrond
- II. Bovengrond

4

Opgaven

- I. Beleidskader
- II. Wonen
- III. Mobiliteit
- IV. Economie
- V. Openbare ruimte
- VI. Cultuur

5

Participatie

- I. Doel participatietraject
- II. Plan van aanpak participatie
- III. Stadskade, voor en door Almeloërs

6

Ambities

- I. Wonen en leefomgeving
- II. Openbare ruimte
- III. Mobiliteit
- IV. Voorzieningen
- V. Identiteit en doelgroep

Facetkaarten

- I. Een groene en actieve kade
- II. Informerele groene noord-zuid route
- III. Waterfront zuid
- IV. Mobiliteit en parkeren

7

Ontwikkelstrategie

- I. Financiële haalbaarheid
- II. Ontwikkelstrategie



1 De identiteitsdragers

Vijf identiteitsdragers vormen de basis voor het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de Stadskade en zijn daarmee het fundament voor de uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp.

I. Een nieuwe culturele hotspot voor Almelo

In de Stadskade kun je straks heerlijk wonen, werken en genieten van een drankje op het terras aan het water. De Stadskade houdt van de levendigheid van de Almeloëse binnenstad. Hier wordt geleefd, gewerkt, ontmoet en ontspannen. Kunst, cultuur, woonwerkateliers en andere publieke functies in de plinten maken het gebied een hotspot voor Almelo. De openbare ruimte krijgt een sterk groen karakter en de - in mindere mate - aanwezige verharding vormt een tapijt waar bewoners en bezoekers verschillende activiteiten kunnen ontplooiën. Niet alleen bewoners van De Stadskade ontmoeten elkaar in de openbare ruimte, maar het vormt ook de plek waar alle Almeloërs uit worden genodigd om De Stadskade te ontdekken.

II. Een aantrekkelijke entree voor de binnenstad

De Stadskade vormt een belangrijke entree voor de Almeloëse binnenstad. Het is niet alleen het voorportaal van het centrum vanaf de westflank van Almelo, ook is het door de aanwezigheid van de publieke parkeervoorzieningen een belangrijk startpunt van veel bezoekers van de binnenstad. Door het toevoegen van een publieke fietsparkeervoorziening voor centrumbezoekers in het Havenblok en het verbeteren en meer aantrekkelijk maken van parkeervoorzieningen voor auto's zal de entreefunctie van de Stadskade in de toekomst alleen maar sterker worden. Vanaf de Stadskade zorgen we ervoor dat bezoekers hun weg naar het centrum verder te voet afleggen. Zo is er meer ruimte voor vergroening en gaat verblijfskwaliteit samen met bereikbaarheid. En dat zorgt voor meer levendigheid.

III. Vergroenen, verblijven en verbinden

De openbare ruimte in en rond de Stadskade ondergaat een flinke transformatie. Waar het gebied nu vooral wordt gebruikt als transitieruimte en flink verhard is, zal het in de toekomst een plek zijn van verblijf. We maken van de Stadskade een duurzame ontwikkeling. De nieuwe Stadskade verbindt en stimuleert bewoners, ondernemers en bezoekers dagelijks op een nieuwe manier deze eigenzinnige plek te ontdekken. De transformatie van de openbare ruimte wordt gekenmerkt door een balans tussen vergroening, verblijfskwaliteit en verbondenheid. De stenige openbare ruimte wordt ingericht tot een groene stedelijke ruimte met een levendige relatie met het water. Er is ruimte om te flaneren, van het water te genieten en elkaar te ontmoeten op in de nabijheid van het Marktlein.

IV. Een informele binnenwereld van hoven, stegen en tuinen

De nieuwe Stadskade wordt gevormd door een aaneenschakeling van gebouwen rond een groene, luwe binnenwereld dat in contrast staat met de levendigheid van de binnenstad. Toegangen tot deze binnenwereld hebben een uitgesproken ontwerp, zijn uitnodigend, geven identiteit en zijn herkenbaar. Zo ontstaan helder gedefinieerde collectieve ruimten met een aangenaam groen karakter. De binnenwereld wordt een stedelijk, groene leefomgeving, met variatie in beplanting die bijdraagt aan de biodiversiteit. Door ruimte te bieden aan een breed palet aan bomen krijgen vogels, insecten, schimmels en verschillende zoogdieren de kans zich hier te vestigen. Door de samenwerking tussen de flora en fauna ontstaat er op die manier binnen het stedelijk gebied een natuurlijke kringloop.

V. Voor bewoners die van de levendigheid van de stad houden

Van jong tot oud, van minder vermogend tot meer vermogend. Het zijn mensen die graag in de levendigheid wonen, in de binnenstad en houden van een dynamische woonomgeving. Het woonmilieu is gericht op een mix van kleine en grote huishoudens, op doelgroepen die behoefte hebben aan nabijheid van voorzieningen, openbaar vervoer en die zich aangetrokken voelen door de levendigheid van de binnenstad. Op de begane grond zorgen publieke functies, horeca, stadsvilla's, maisonnettes, woon-werkateliers en collectieve voorzieningen voor levendigheid en reuring in de openbare ruimte. Op de bovengelegen verdiepingen worden verschillende type appartementen gerealiseerd. De appartementen verschillen in grootte, maar hebben allemaal direct of indirect een relatie met het water of één van de groene binnentuinen.

2 Aanleiding en context

Met dit stedenbouwkundig programma van eisen zetten we een belangrijke stap in de ontwikkeling van De Stadskade. Het zet de eerste krijtstrepen van een ambitieuze ontwikkeling van deze belangrijke plek in de binnenstad van Almelo.



De Stadskade in haar context.

I. Aanleiding

De gemeente Almelo is goed op weg om zich te ontwikkelen tot een aantrekkelijke regiostad. De nieuwe Stadsenade zal bijdragen aan een versterkte identiteit van de binnenstad. Het centrum van Almelo verdient een uitnodigend karakter waar iedereen zich veilig en welkom voelt. Een huiskamer voor de stad.

De ontwikkeling Stadsenade is van groot belang om ervoor te zorgen dat het centrum van Almelo steeds uitnodigender wordt. De focus bij de ontwikkeling van de Stadsenade ligt - naast het woonprogramma - op het toevoegen van functies die mensen bij elkaar brengen. Denk hierbij aan horeca, culturele gelegenheden, hoogwaardige parkeervoorzieningen en het behouden van de mogelijkheden om de markt en ruimte om andere grotere evenementen op of nabij deze locatie te organiseren. De binnenstad wordt steeds meer een plek om te 'zijn'. Naast het aantrekken van bezoekers krijgt de Stadsenade ook een impuls op het gebied van wonen. Het toevoegen van woningen in de Stadsenade zorgt ervoor dat het gebied niet alleen leeft tijdens openingstijden van voorzieningen, maar ook daarbuiten.

De Stadsenade heeft kwaliteit en potentie op het gebied van groen/blauwe dooradering. De al gedane ingrepen in het gebied, zoals het doortrekken van de waterpartij langs de Rosa Luxemburgstraat, bieden aanknopingspunten voor het verder versterken van deze functie. Dit past goed in de identiteit van Almelo als Waterstad.

Rondom de Stadsenade zijn we ook hard aan het werk om Almelo steeds een stukje mooier te maken. Zo hebben we begin 2024 de Ontwikkelvisie Almelo Centraal vastgesteld waarin we belangrijke ontwikkelgebieden en stadsprojecten rond het station op een integrale manier aan elkaar koppelen. Denk hierbij aan het Westerdok, Achter de Molen, Kerkelanden, Laan van De Hoop, Kanaalpark en Intercityknoop Almelo. De Stadsenade is een belangrijke schakel tussen al deze ontwikkelingen en de ontwikkeling van het centrum van Almelo. We zoeken daarom inhoudelijke afstemming tussen deze projecten en de Stadsenade.

II. Historische ontwikkeling

Het gebied dat we nu kennen als de Stadsenade maakte de eerste ontwikkeling door na de aanleg van de havenkom. Almelo begon zich langs deze nieuwe waterweg te ontwikkelen, onder andere aangedreven door de lokale textielindustrie. Hiermee verscheen ook de eerste bebouwing op locatie van

de Stadsenade. Sinds de Tweede Wereldoorlog is de stad enorm gegroeid en heeft ook het gebied van de Stadsenade een flinke verandering doorgemaakt waarbij de oude bebouwing plaats heeft gemaakt voor nieuwe grootschalige bebouwing. Ook het water en de havenkom hebben de nodige verandering doorgemaakt. Deze zijn in eerste instantie gedempt maar recent weer teruggebracht.

III. Ligging in de stad

Via het water wordt de Stadsenade verbonden met het groene buitengebied rond Almelo. Naast het water is de belangrijkste verbinding door het gebied de route tussen het treinstation en de binnenstad die via de Rosa Luxemburgstraat loopt.

Beide verbindingen doorsnijden de Stadsenade van Oost naar West. De twee delen van de Stadsenade, het noordelijk gelegen Stadsblok en het zuidelijk gelegen Havenblok, worden met elkaar verbonden via het Marktplaats en de brug tussen de Klara Zetkinstraat en Rosa Luxemburgstraat. Aan de oostzijde grenst de Stadsenade aan het winkelcentrum van Almelo en het Marktplaats. Aan de noordzijde grenst het gebied aan het oude gemeentehuis op de hoek van het plangebied. Aan de westzijde grenst het gebied aan onder andere de bibliotheek en Restaurant Kreta. Aan de zuidzijde grenst het gebied onder andere aan het leegstaande gebouw van de Rabobank.

IV. Openbare ruimte

Momenteel is er weinig openbare ruimte aanwezig in het gebied met verblijfsaarde. De aanwezige openbare ruimte bestaat voornamelijk uit doorstroom ruimtes met als belangrijkste routes de Rosa Luxemburgstraat, Klara Zetkinstraat en Stadhuisplein. Het gebied grenst aan en maakt deels onderdeel uit van het Marktplaats. Het Marktplaats is de aanhechting van de oude binnenstad en het verlengstuk van de Grotestraat.

Het Marktplaats is voornamelijk ingericht voor de weekmarkt en evenementen in de binnenstad waardoor deze sterk verstedend is en weinig verblijfsaarde biedt buiten de evenementen om. De enige verblijfsruimten zijn een trap richting het water, een waterkunstwerk en enkele boombankjes rond kleine bomen met groeikansen. De enige andere openbare plek met maat is het plein voor het voormalige StadHuis. Hier staan enkele grotere bomen maar ook deze bomen zijn grotendeels ingebed in steen.

Sinds enkele jaren is het water terug in het centrum van Almelo. Waar de kades nu nog hard zijn, zal door vergroening, vlonders en trappartijen het water in de toekomst meer benaderbaar zijn. Met de ontwikkeling van de Stadskade zal Almelo pas echt het water gaan omarmen!





V. Stadsblok

Ten noorden van het water ligt het deelgebied Stadsblok. De bestaande parkeergarage de StadsBaken vormt een belangrijk onderdeel van dit deel van de Stadskade. Deze parkeergarage kent diverse (constructieve) uitdagingen. Op dit moment is het nog niet bekend of de parkeergarage in haar huidige vorm zal worden ingepast of dat er een nieuwe parkeervoorziening zal worden gerealiseerd. In de directe omgeving staan de voormalige ABN-Amro- en ANWB-locaties leeg; hier ligt een sloop-nieuwbouwopgave.

Aan de Rosa Luxemburgstraat spelen meerdere vraagstukken in de openbare ruimte. De straat wordt momenteel gebruikt door zwaar verkeer en dient als uitwijklocatie voor de weekmarkt. Daarbij vormt de verankering van de kade een belangrijk constructief aandachtspunt. Ook de Hagenstraat verdient aandacht: deze wordt in de avonduren als onaangenaam ervaren en is geen optimale aanlooproute naar het Marktpllein. Rond het Stadhuisplein is er ruimte om de openbare ruimte aantrekkelijker te maken en beter te laten aansluiten

op de omliggende functies.

Op het Marktpllein is naast plek voor de weekmarkt ook ruimte voor evenementen zoals festivals en de jaarlijkse kermis. Aan het Marktpllein vinden we één van de weinige karakteristieke panden in het plangebied. De aanwezigheid van verschillende eigenaren en bestaande onzekerheden maakt dat een gefaseerde aanpak essentieel is voor een succesvolle planvorming.

Ten slotte moeten we in het Stadsblok rekening houden met meerdere technische randvoorwaarden zoals kabels, leidingen, riool en een trafo-station.



VI. Havenblok

Het zuidelijke deel van de Stadskade wordt gevormd door het Havenblok, met daarin onder meer de parkeervoorziening Havenpassage. Het parkeerdek van deze voorziening is aan vervanging toe vanwege lekkages. Tegelijkertijd wordt aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de constructieve staat van het gebouw. In de directe omgeving zijn er verder meerdere kansen en aandachtspunten die vragen om een integrale aanpak.

De achterzijden van de bebouwing aan De Werf vormen momenteel geen representatieve entree tot de Stadskade. Ook de plint aan de waterkant is op dit moment niet actief, maar biedt mogelijkheden om te worden geactiveerd en hierdoor meer levendigheid aan het water te creëren. De winkelpanden aan de Klara Zetkinstraat staan op dit moment leeg.

De voormalige supermarktllocatie in het Havenblok is een plek met veel volume. Deze is zeer geschikt voor nieuw programma dat veel ruimte nodig heeft. Tegelijkertijd is deze grote ruimte ook een uitdaging. Wanneer programma wegvalt in deze locatie kan het uitdagend zijn hier nieuwe invulling voor te vinden.

Verder kent het Havenblok een complexe eigendomssituatie, met verschillende grondeigenaren waaronder de VVE, STJA, woningcorporatie Beter Wonen en de Gemeente Almelo.

Tot slot is de historische waterlijn recentelijk doorgetrokken tot aan het Marktpllein, maar het potentieel van deze ingreep wordt nog onvoldoende benut.







3 Randvoorwaarden

In binnensteden is over het algemeen al veel ontwikkeld, gebouwd en in gebruik. Dat is in de Stadskade niet anders. Zowel in de ondergrond als boven de grond moet daarom rekening worden gehouden met de bestaande complexe situatie.

I. Ondergrond

Er lopen diverse kabels en leidingen door de Stadskade. Een nieuwe inrichting moet rekening houden met deze kabels en leidingen zowel in ontwerp als werkzaamheden. Kabels en leidingen blijven op de huidige locatie liggen of kunnen in combinatie met de herinrichting van het gebied worden verlegd.

De kade van de Rosa Luxemburgstraat is voorzien van verankering behorend bij het huidige gebruik. Bij wijziging van de functie liggen er mogelijkheden om de kadewand en/of de verankering aan te passen. Dit vraagt om nader onderzoek.

II. Bovengrond

Eén van de belangrijkste huidige kenmerken van de Stadskade zijn de twee parkeergarages (StadsBaken en Havenpassage). StadsBaken is gebouwd eind jaren 80 en de Havenpassage is halverwege de jaren 90 gebouwd. Beide hebben constructieve uitdagingen die als randvoorwaardelijk voor de verdere ontwikkeling van de Stadskade moeten worden gezien.

Parkeergarage Havenpassage heeft een lek dek. Deze moet hoe dan ook worden vervangen. Daarnaast is er onderzocht of het mogelijk is om een deel van de parkeergarage (aan de waterkant) weg te halen, zodat hier een publieke ruimte ontstaat. Technisch zijn hier meerdere mogelijkheden. Echter moet dit wel financieel haalbaar zijn.

Ook voor StadsBaken zijn meerdere onderzoeken gedaan naar de constructieve staat. De gevel van deze garage kampt al langere tijd met problemen. Hier moet in elk geval iets aan gebeuren. Daarnaast is bij eerder onderzoek naar de technische staat van de garage het advies gegeven vervolgonderzoek te doen. Uiteindelijk zal hier een afweging moeten worden gemaakt tussen wat constructief en financieel haalbaar is. Resultaten van dit onderzoek en daaropvolgende politieke besluitvorming over de toekomst van de parkeergarage zijn

randvoorwaardelijk voor de uiteindelijke planvorming. StadsBaken is een grote factor in de ontwerpogave voor het Stadsblok.

Het Marktpllein en de omgeving zijn belangrijke locaties voor evenementen. De functie van het marktpllein in de binnenstad vraagt om nadere discussie t.a.v. de rol en identiteit van de plek: is het een evenementenplein voor enkele events per jaar, of prevaleert de verblijfskwaliteit voor alledag. Hierbij dient een balans gevonden te worden tussen aan de ene kant ruimte voor evenementen en aan de andere kant de verblijfskwaliteit van het Marktpllein en de Rosa Luxemburgstraat. Dit kan betekenen dat er wel ruimte blijft voor een weekmarkt maar dat grotere evenementen wellicht uit moeten gaan wijken naar een andere locatie.

Er moet rekening worden gehouden met bestaande fiets en wandelroutes en de bestaande aansluitingen hiervan op de Stadskade. Daarnaast moet het gebied ook toegankelijk blijven voor hulpdiensten. Ten slotte moet een route beschikbaar blijven voor de op- en afbouw van evenementen op het marktpllein. Wanneer de Rosa Luxemburgstraat hier niet langer voor wordt gebruikt dient er een alternatieve route te worden gezocht.

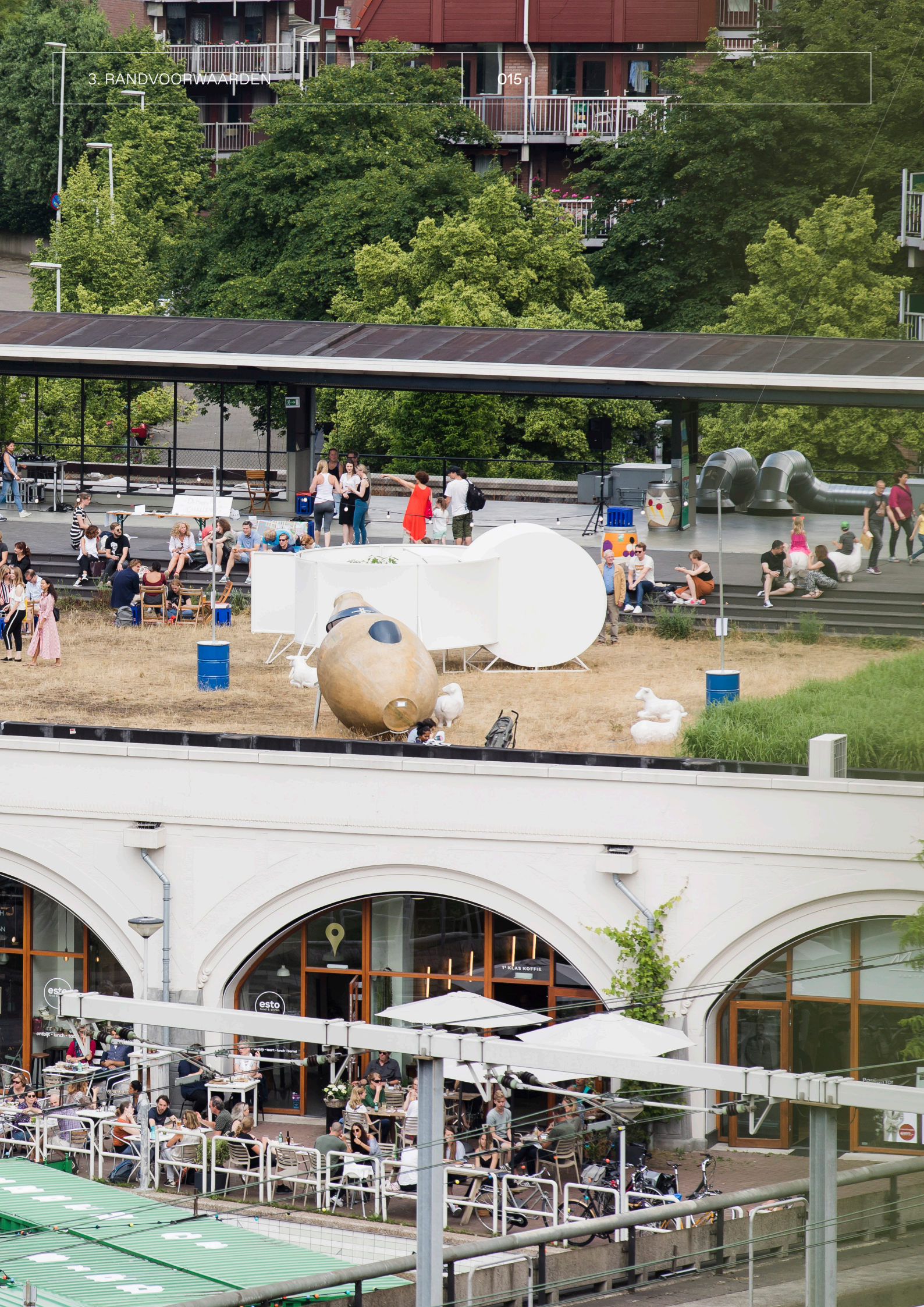
Parallel aan dit project wordt ook gewerkt aan de Visie Openbare Ruimte Binnenstad (VORB). De ontwikkeling van de Stadskade moet uiteindelijk passen binnen deze visie.

III. Projectgebied en studiegebied

De begrenzing van het projectgebied is in letterlijke zin kaderstellend voor de ontwikkeling van de Stadskade. Tegelijk kan een ontwikkeling nooit los worden gekoppeld van haar directe context. Hierin is het Marktpllein de belangrijkste plek in de direct invloedssfeer van de Stadskade. Om het Marktpllein toch in onze onderzoeken mee te nemen benoemen we deze plek als studiegebied.

Door het openbreken van dichte plinten en activeren van daken ontstaat er levendigheid op plekken waarvan je dacht dat het niet kon. Beide parkeergarages en de begane grond van de Havenpassage bieden mogelijkheden om interessante plekken te maken met een uitnodigend cultureel of horeca gerelateerd programma.





4 Opgaven

De Stadskade wacht een flinke transformatie. In een centrale locatie als deze komen veel onderwerpen samen zoals wonen, mobiliteit, economie, openbare ruimte en cultuur.

I. Beleidskader

Voor al deze onderwerpen is veel input vanuit het gemeentelijk beleid. Dat gemeentelijk beleid moet worden doorvertaald in de uiteindelijke planvorming van de Stadskade. Dit SPvE is in ieder geval tot stand gekomen aan de hand van de volgende documenten:

Vastgesteld

- Omgevingsvisie Almelo
- Koers voor de binnenstad
- Visie Almelo Centraal
- Beleidsregel parkeren
- Beleidsnotitie minimale gebruiksoppervlakte wooneenheden
- Nota van Uitgangspunten Stadskade
- Woonvisie 2020-2030
- Mobiliteitsvisie 2030
- Uitgangspunten Mobiliteitsvisie Almelo 2050
- Klimaatadaptatiestrategie Almelo 2021-2025
- Detailhandelstructuurvisie Almelo (act 2022)
- Economisch-ruimtelijke visie
- Stadsvisie cultuur (act 2022)
- Cultuur- en erfgoedvisie Almelo

Niet vastgesteld of in ontwikkeling

- Landschappelijke visie Kanaalpark
- Visie openbare ruimte binnenstad
- Leidraad inrichting openbare ruimte
- Stedenbouwkundig plan Westerdok
- Bidboek cultuur

Naast het doorvertalen van deze documenten nemen we bij alles wat we gaan doen in de Stadskade de kernwaarden van de stad mee. Almelo staat voor no-nonsense, gastvrij, ondernemend, uitdagend en heerlijk eigenzinning.

Ten slotte benadrukte de gemeenteraad in een motie (15 oktober 2024) nogmaals het belang van een goede Stadskade. Het ambitieniveau mag nog een tandje hoger. De Stadskade moet het vlaggenschip van Almelo worden.

II. Wonen

In de Stadskade liggen grote kansen om het woningaanbod te diversifiëren. De bestaande

woningvoorraad in Almelo bestaat nu grotendeels uit grondgebonden koopwoningen en sociale huurappartementen. De woningvoorraad in de Stadskade bestaat op dit moment volledig uit sociale woningbouw. Door nieuwe ontwikkelingen kan beter worden aangesloten op de groeiende behoefte aan een inclusief en stedelijk woonmilieu.

De leegstaande panden aan onder andere de Rosa Luxemburgstraat bieden ruimte voor sloop/ nieuwbouw. Tegelijkertijd vraagt de complexe eigendomssituatie – met meerdere eigenaren zoals VvE's (havenblok), STJA, gemeente en de eigenaar van het voormalige ABN AMRO pand – om een zorgvuldig gefaseerde aanpak. Nieuwe woningbouw moet bijdragen aan een levendige en inclusieve binnenstad.

III. Mobiliteit

Mobiliteit moet volgend zijn aan de stadsontwikkeling, met aandacht voor duurzame en toegankelijke vervoersopties. De aanwezigheid van twee parkeergarages (Havenpassage en StadsBaken) trekt veel verkeer naar de Stadskade, maar biedt ook kansen om mobiliteit slim te organiseren.

Fietsparkeren is momenteel onderbelicht, evenals de fietsbereikbaarheid vanuit het oosten van Almelo. Deze moeten worden verbeterd om actieve mobiliteit te stimuleren. Daarnaast is er mogelijk een rol weggelegd voor collectief vervoer.

De Rosa Luxemburgstraat wordt nu gebruikt door zwaar verkeer en als uitwijklocatie voor de weekmarkt, wat mogelijk botst met het vergroenen van de kade. Ook de Hagenstraat is als belangrijke aanlooproute naar de Stadskade niet optimaal ingericht en kan in de avond als onaangenaam worden ervaren.

IV. Economie

Almelo heeft in het verleden te maken gehad met leegstand, wat vraagt om nieuwe ontwikkelingen die bijdragen aan een vitaal economisch klimaat. De Stadskade maakt géén deel uit van het

kernwinkelgebied en is daarom niet geschikt voor detailhandel. In plaats daarvan ligt de focus op het versterken van de buurt- en vrijetijdseconomie met een divers, lokaal en levendig programma.

Het activeren van de plinten aan het water en het herontwikkelen van leegstaande panden draagt bij aan economische reuring. Tegelijkertijd is fasering cruciaal vanwege de aanwezigheid van verschillende eigenaren en financiële onzekerheden.

V. Openbare ruimte

De Stadskade is onderdeel van de bredere visie voor het Kanaalpark: een groene verbinding van de haven tot aan het Marktpllein. Binnen deze visie behoudt de stadskade een meer stedelijk karakter waarbij wel wordt ingezet op stevige vergroening, klimaatadaptatie en verblijfskwaliteit.

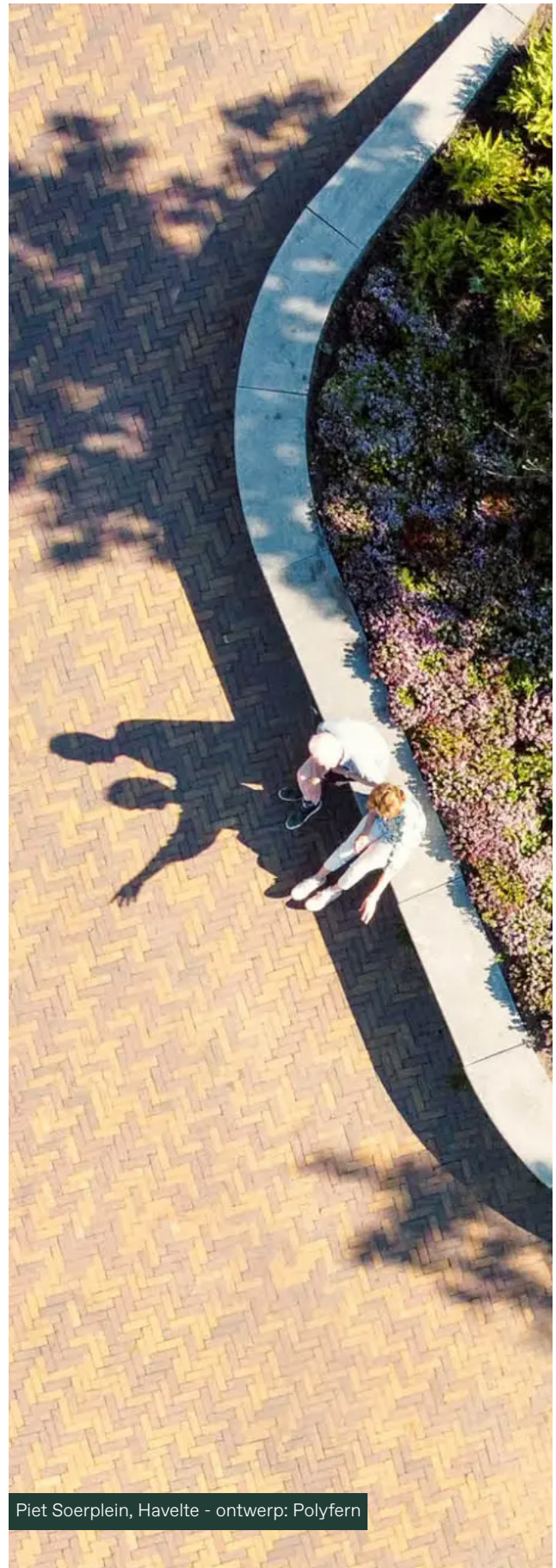
De openbare ruimte rond het Stadhuisplein biedt ruimte voor verfraaiing en herinrichting. Belangrijke aandachtspunten zijn schaduwvoorziening om hittestress tegen te gaan, het vertragen van waterafvoer bij hevige regenval en het bereikbaar houden van hoofdontsluitingswegen. Daarnaast is de vergroening van de leefomgeving goed voor biodiversiteit in de stedelijke omgeving. Ook de kade aan de Rosa Luxemburgstraat is een constructief belangrijk element dat zorgvuldig moet worden meegenomen in de planvorming.

De VORB (Visie op de Openbare Ruimte Binnenstad) – hoewel nog in ontwikkeling – zal hierin kaderstellend zijn en heeft wederzijdse invloed met de ontwikkeling van de Stadskade.

VI. Cultuur

De Stadskade wordt dé plek voor openbaar leven in Almelo, met een programmatisch dynamisch karakter. De nadruk ligt op cultuur, horeca en ontmoeting. Het gebied moet een gastvrije sfeer uitstralen met veel contrast en ruimte voor creativiteit. Deze culturele invulling draagt bij aan de ambitie om de binnenstad van Almelo te transformeren van een “place to buy” naar een “place to be”.

Almelo vervult een belangrijke regionale functie op het gebied van cultuur. Op dit moment wordt toegewerkt naar het “Bidboek Cultuur”. Hierin wordt een concrete aanbeveling gedaan over waar en hoe cultuur moet landen in de stad Almelo. Omdat we vanuit de Stadskade ruimte zien voor een sterk cultureel programma blijven we in contact met de projectgroep die zich met dit Bidboek bezig houdt.



Piet Soerplein, Havelte - ontwerp: Polyfern

Een luwe wereld van stegen, hoven en binnentuinen vormt een contrast met de levendigheid van de binnenstad. Waar de binnenwereld van het Stadsblok vandaag de dag versteend is en een sleetse uitstraling heeft, biedt ontwikkeling kansen voor een welkome vergroening van de Stadskade. Een beeldentuin geeft de Stadskade een verassend element en zet het culture karakter van het gebied sterker op de kaart.





5 Participatie

Door een intensief participatietraject zorgen we ervoor dat de Stadskade voor en door Almeloërs wordt ontwikkeld, want pas dan maken we daadwerkelijk een huiskamer voor de stad.

I. Doel participatietraject

Een huiskamer van de stad is een plek waar mensen samenkomen, zich thuis voelen en zich herkennen in hun omgeving. Juist daarom is het belangrijk om in gesprek te gaan met inwoners. Zij kennen de binnenstad van Almelo, weten wat er leeft en wat nodig is om van deze plek echt een fijne, gedeelde ruimte te maken. Door hun verhalen, wensen en zorgen serieus te nemen, bouwen we samen aan een plek die klopt — niet alleen op papier, maar ook in het dagelijks leven van de stad.

Juist omdat de Stadskade een plek moet zijn voor alle Almeloërs is participatie een ontzettend belangrijk onderwerp. Daarnaast moeten we ook te weten komen wat er speelt onder de inwoners van het plangebied. Voor de ontwikkeling van de Stadskade is een uitgebreid Plan van Aanpak Participatie opgezet. In dit SPvE lichten we deze kort toe.

II. Plan van Aanpak Participatie

In ruimtelijke projecten proberen we vroegtijdig in gesprek te gaan met betrokkenen. Samen verkennen we dromen, wensen en zorgen. Zo werken we toe naar plannen die niet alleen technisch kloppen, maar ook aansluiten bij de omgeving en de mensen die er wonen, werken of verblijven. Om tot een goed en gedragen plan te komen organiseren we participatie op drie niveau's: gezamenlijk nadenken, consulteren en informeren.

Gezamenlijk nadenken

We gaan in een vroeg stadium met elkaar in gesprek om samen na te denken over de plannen en de belangrijkste uitgangspunten. In een intensief participatietraject gaan we samen met inwoners, ondernemers en gebruikers in gesprek over hun dromen, wensen en angsten. Zo zorgen we voor meer diepgang in het participatieproces.

We doen dit met een zogenaamde Denktank. De Denktank bestaat uit een groep mensen die representatief is voor inwoners van de stad Almelo.

We vragen de deelnemers aan de hand van drie intensieve en interactieve sessies mee te denken vanuit het algemeen belang.

Consulteren

In consultatiesessies gaan we mensen vragen actief mee te denken over een plan. Bijvoorbeeld door gesprekken, enquêtes of bijeenkomsten. Hun ideeën, zorgen en suggesties worden verzameld om het plan beter te maken.

We gaan in gesprek met grondeigenaren, ondernemers en inwoners binnen het plangebied. We zijn benieuwd naar hoe zij tegen het plan aankijken en wat hun inbreng kan bijdragen aan de plannen voor de Stadskade

Ook organiseren we een interactieve sessie met de gemeenteraad. De gemeenteraad stelt uiteindelijk het stedenbouwkundig plan vast. Ook zij zijn een belangrijke stakeholder voor de Stadskade.

Informeren

Tijdens informatiesessies zorgen we ervoor dat mensen duidelijk en op tijd weten wat er speelt, wat de plannen zijn en wat de gevolgen kunnen zijn. Dat doen we bijvoorbeeld met een brief, een nieuwsbrief, een informatiebijeenkomst of een website. Algemene informatie over het project is in ieder geval beschikbaar voor alle inwoners van Almelo. Daarnaast willen we tijdens inloopavonden extra ons best doen om inwoners, ondernemers en grondeigenaren te benaderen om hen de kans te geven om in gesprek te gaan over de nieuwe Stadskade.

III. Stadskade voor én door Almeloërs

Zo maken we een Stadskade die voor alle Almeloërs als een echt thuis voelt. Een plek waar je graag wil zijn, zowel voor bewoners, bezoekers als ondernemers. Een goede Stadskade, daar heeft iedereen profijt van.

IV. Eerste participatiesessies

Om dit SPvE te voeden hebben een aantal participatiesessies plaatsgevonden met onder andere ambtenaren van de gemeente, bewoners van het plangebied en de Denktank.

De algemene indruk vanuit het perspectief van de bewoners over het project was positief. Dat geldt voor zowel de Denktank als de inwoners van het plangebied. Bij beide groepen werd het idee van een levendige Stadskade als een goede ontwikkeling gezien. Daarbij moet wel gezegd worden dat met name vanuit de Denktank het signaal kwam dat wanneer je dit écht goed zou willen doen, mogelijk grotere ruimtelijke ingrepen moeten worden gedaan dan waar we op dit moment staan in het project.

Dit ging met name over de Havenpassage. Men vroeg zich hardop af of het niet beter zou zijn om 1) het water aan de Rosa Luxemburgstraat te verbreden richting de Havenpassage en 2) of de Havenpassage in z'n geheel kan worden herontwikkeld.

Zowel de bewoners van het plangebied als de deelnemers van de Denktank zien dat er in de Stadskade veel ruimte is voor verbetering van de openbare ruimte en vergroening. Vanuit de inwoners uit het plangebied zijn verschillende signalen gekomen over plekken die (vooral 's avonds) onveilig voelen. Denk hierbij aan de Hagenstraat en De Werf. Ook verkeersveiligheid is een thema. Vanuit de Denktank werd benadrukt dat het van belang is dat wanneer er groen wordt gerealiseerd dit wel openbaar toegankelijk zou moeten zijn.

Het idee van een levendige Stadskade met een cultureel en/of ander publiek programma wordt overwegend positief gezien. Vanuit ondernemers wel het verzoek om geen concurrentie te creëren tussen de Grote Straat en de Stadskade. Ook werd er vanuit bewoners wel een zorg geuit met betrekking tot mogelijke geluids- en licht overlast.



Doorgaande straten waar je het liefst zo snel mogelijk weer weg gaat worden getransformeerd naar fijne aanlooproutes of zelfs plekken waar je prettig kan verblijven. Er liggen kansen in de Stadskade om straten te vergoenen, verblijfsplekken en terrassen (aan het water) te creëren.





6 Ambities

Een doorvertaling van het beleidskader gecombineerd met de door de gemeenteraad vastgestelde Nota van Uitgangspunten en een aanvullende motie vormt de basis voor de ambities voor de ontwikkeling van de Stadskade.



I. Wonen en leefomgeving

Identiteit en doelgroepen

- De Stadskade wordt de huiskamer van Almelo. Een levendige plek voor alle Almeloërs met een diversiteit aan publieke voorzieningen in de plinten met cultuur als centrale drager. Dit onder meer door toevoeging van culturele voorzieningen zoals een muziekschool, expositieruimtes en woonwerkateliers.
- Door in te zetten op woninbouwprogramma dat op dit moment nog niet in Almelo aanwezig is worden nieuwe doelgroepen aangetrokken. Er wordt vooral gericht op 'uithuizige' bewoners die leunen op de functies in de binnenstad en houden van de levendigheid van het centrum.
- Door in te zetten op een sterk cultureel programma versterkt Almelo zichzelf als regiokern.

Wonen

- Het aantal te realiseren woningen zal worden bepaald door het laadvermogen van de plek. Denk hierbij aan factoren zoals woonkwaliteit, parkeren en stedenbouwkundige opzet.
- Het aandeel sociale woningbouw zal in de Stadskade niet toenemen.
- We willen ruimte maken voor het ontwikkelen van betaalbare woningen voor onder andere studenten maar ook andere doelgroepen. Denk hierbij ook aan bijzondere woonvormen zoals "friends-woningen". Er zijn daarom mogelijkheden voor het afwijken van het minimum GBO per woning.
- Er moeten bij bijzondere woonvormen ook collectieve functies (zoals werkplekken of een wasbar) in de plint worden ontwikkeld om bij te dragen aan levendigheid in de openbare ruimte.
- Er is aanvullend ruimte voor woonconcepten voor bijvoorbeeld expats.

Stedenbouw

- De Stadskade wordt de huiskamer van de stad, een plek waar iedereen zich thuis voelt. Het heeft daarmee een uitnodigend, publiek en doorwaadbaar karakter.

- De nieuwbouw en bestaande gebouwen in de Stadskade worden als ensemble ontworpen, mede door een samenhangende stedenbouwkundige opzet en afstemming in beeldkwaliteit.
- De randen van de Stadskade sluiten goed aan op de omgeving. We ontwerpen goede, representatieve hoeken en activeren plinten.
- Op de hoeken aan de Rosa-Luxemburgstraat is er ruimte voor hoogteaccenten.
- De Stadskade moet gefaseerd kunnen worden ontwikkeld.
- Het nieuwe stedenbouwkundige plan moet bijdragen aan de sociale veiligheid van de Stadskade.



II. Openbare ruimte

Aansluiting met de omgeving

- Het materiaalgebruik in de openbare ruimte is eenduidig en sluit logisch aan op de randen van De Stadskade.
- De toegang tot de Havenpassage vanaf het marktplein wordt verbeterd.
- De verbinding met het busstation aan de Wierdensestraat, halte Centrumplein, wordt versterkt.
- De toegang tot de Stadskade vanuit het noorden wordt verbeterd door een doorwaadbare routing door het Havenblok. Deze route heeft een uitnodigend karakter en leidt langs groene binnentuinen.

Klimaatadaptatie

- Het plangebied wordt klimaatadaptief ingericht. Er wordt ruimte gereserveerd voor aanplant van bomen en vergroening van de kade.
- Ook het Marktplein wordt daarin meegenomen, waarbij ingezet zal worden in vergroening en verblijfskwaliteit.
- Om de gewenste vergroening te realiseren zal de huidige opzet van de markt en de logistieke routes van en naar het Marktplein voor grotere evenementen opnieuw worden beschouwd.

Biodiversiteit

- Groene- en blauwe plekken (en gebouwen) leveren een bijdrage aan de biodiversiteit. Er wordt ingezet op versterking van een samenhangend ecologisch netwerk binnen de Stadskade met verbindingen naar groene plekken in de omgeving.

Verharding verminderen

- De hoeveelheid verharding in de Stadskade wordt geminimaliseerd ten behoeve van groen en blauw. Concreet betekent het verminderen van parkeren op het maaiveld en dat er in de openbare ruimte sterk zal worden ingezet op vergroening.

Openbaar groen en blauw

- Openbaar groen en blauw zijn belangrijke dragers in de Stadskade.
- Het openbaar groen en blauw sluit aan op de ontwikkeling van het Kanaalpark.
- Het openbaar groen en blauw sluit aan op de bestaande “groene tuinen” ten noorden en ten zuiden van de stadskade.
- Openbaar groen en blauw heeft betekenis.
- Het water wordt beter beleefbaar.
- In alle toegangswegen is ruimte voor vergroening.
- De achterzijde van het Havenblok wordt getransformeerd naar een aantrekkelijke entree voor de Stadskade.
- Op het Marktplaatsplein is ruimte en noodzaak om stevig te vergroenen.

Evenementen

- Autoverkeer en aan- en afvoer voor evenementen gaat niet langer via de Rosa Luxemburgstraat om hier ruimte te maken voor vergroening. Dit gaat in vervolg via de Hagengracht.
- Voor de uitwijklocatie van de weekmarkt zoeken we een andere plek
- Er komt meer terrasruimte voor horeca aan het water.

**III. Mobiliteit**Bereikbaarheid

- De Stadskade wordt ontwikkeld op basis van het STOMP principe.
- De inrichting van de openbare ruimte is vooral gericht op voetgangers en fietsers.

- In afstemming met de VORB extra ruimte komen voor fietsparkeren (ook plekken voor e-bikes).
- De Stadskade wordt een aantrekkelijke en veilige plek voor langzaam verkeer.

Parkeren

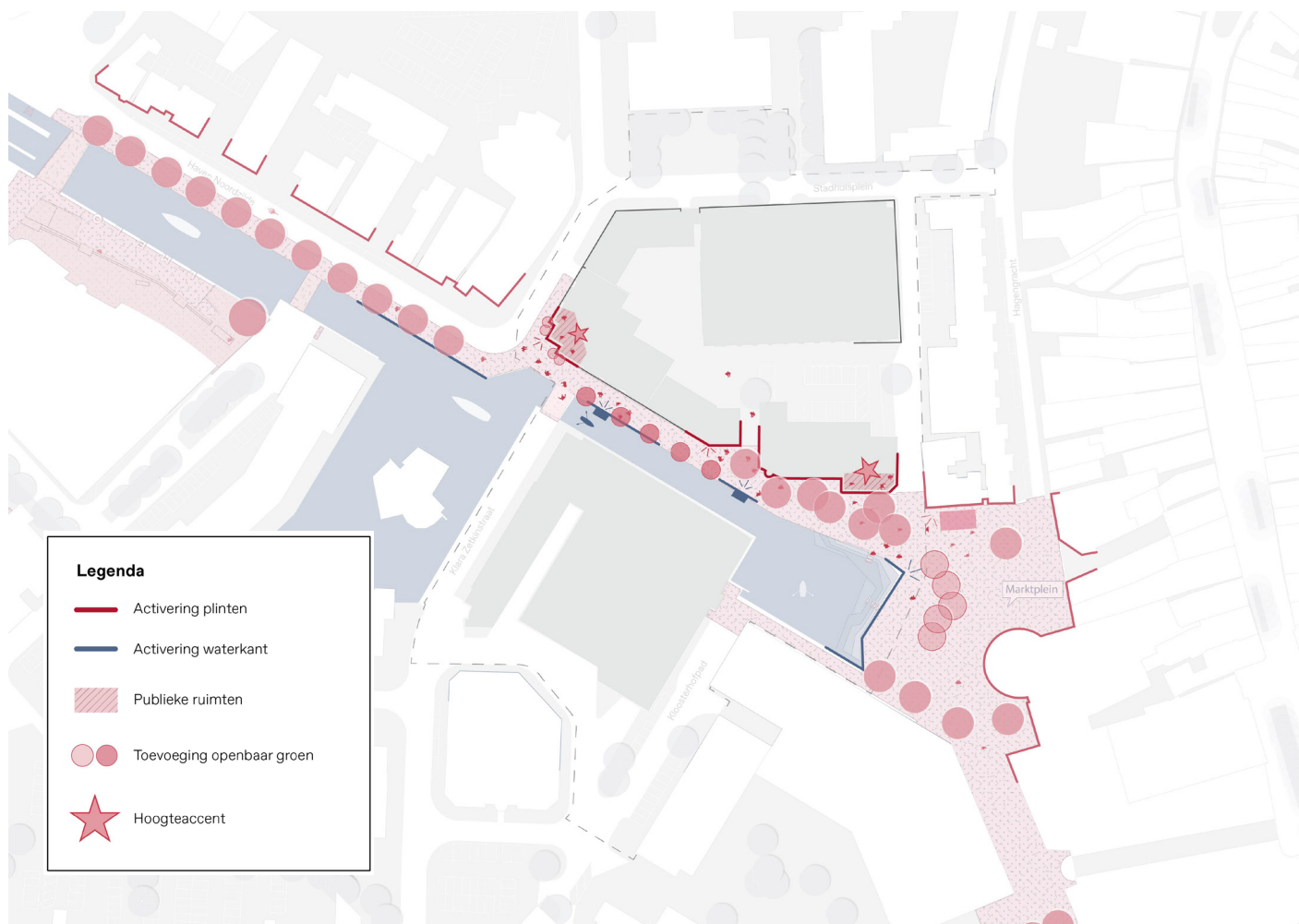
- De parkeergarages blijven belangrijk voor de bereikbaarheid van de Stadskade en het centrum van Almelo.
- Er wordt ingezet op verbetering van de parkeervoorzieningen. Afhankelijk van technisch en financieel onderzoek zal worden bepaald of de StadsBaken behouden blijft of dat er vervangende nieuwbouw wordt gerealiseerd.
- Parkeernormen worden gebaseerd op vigerend parkeerbeleid. De minimale CROW-kencijfers liggen hier aan ten grondslag.
- De parkeerplaatsen op het maaiveld, binnen het plangebied, worden verplaatst naar de parkeergarages.

**IV. Voorzieningen**Publieksgerichte functies

- In de plinten van zowel nieuwe als bestaande bebouwing in de Stadskade is ruimte voor kleinschalige (semi-)publieke functies, waaronder commerciële ruimtes en collectieve voorzieningen voor bewoners.
- Er is altijd wat te doen in de Stadskade. Door het toevoegen van horeca zorgen we voor meer reuring en meer reden om te verblijven in de Stadskade
- In de Stadskade is ruimte voor het versterken van het culturele programma van Almelo. Het gebied heeft hiervoor een strategische ligging tussen het station en het centrum.
- Er is geen ruimte voor detailhandel en een supermarkt.
- De weekmarkt blijft een plek houden op het Marktplaatsplein.
- Op de begane grond van de Havenpassage is ruimte voor culturele functies en ontmoeting.
- Er blijft ruimte om (grote) evenementen te organiseren in de Stadskade.

De ambities zoals ze hiervoor zijn beschreven brengen we in beeld aan de hand van een aantal facetkaarten. Ze zijn bedoeld om een aantal fundamentele keuzes in beeld te brengen. Zo krijgen we ruimtelijke meer gevoel bij de keuzes en ambities beschreven in dit SPvE.





I. Een groene en actieve kade

Het water in de binnenstad van Almelo is een enorme kans voor het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte. Dat kwam zowel in de ruimtelijke analyse naar voren als in het participatieproces. Op dit moment is de Rosa Luxemburgstraat vooral een straat waardoor je heen loopt. Echter is de aanwezigheid van water een goed aanknopingspunt om hier een goede verblijfsplek te creëren. Hiervoor zijn drie elementen van belang:

Ten eerste vergroenen we de kade ten hoogte van de nieuw te ontwikkelen ABN Locatie en het blok van STJA. We trekken de groenstructuur van de Haven Noordzijde door totaan het Marktplein. Iets wat ook goed past in de visie van het Kanaalpark.

Als tweede zorgen we er voor dat in de plint van de nieuw te ontwikkelen ABN locatie actieve functies komen. Denk hierbij aan horeca of andere publiekstoegankelijke functies. Zo zorgen we voor dat ook de nieuw te bouwen ontwikkelingen bijdragen aan de levendigheid van de kade.

Tenslotte zorgen we er voor dat het water op verschillende plekken langs de Rosa Luxemburgstraat fysiek beter benaderbaar wordt. De exacte uitvoering hiervan is nog afhankelijk van onderzoek.

Wanneer dit uitgevoerd wordt ontstaat er een levendige kade. Publieke functies in de plinten wisselen zich af met openbare plekken aan het water. Zo ontstaat er een logische ritmiek van plekken en functies aan de Rosa Luxemburgstraat.

Naast het activeren van de waterkant willen we in het stedenbouwkundig plan hoogteaccenten mogelijk maken. De Stadskade markeert het uiteinde van het kanaalpark en het begin van de binnenstad. Langs het kanaal richting het westen zien we op meerdere punten hoogbouw. Hier sluiten we op aan. Daarnaast biedt het ook de mogelijkheid om aan het Marktplein een architectonisch statement te maken dat representatief is voor Almelo.



II. Informele groene noord-zuid route

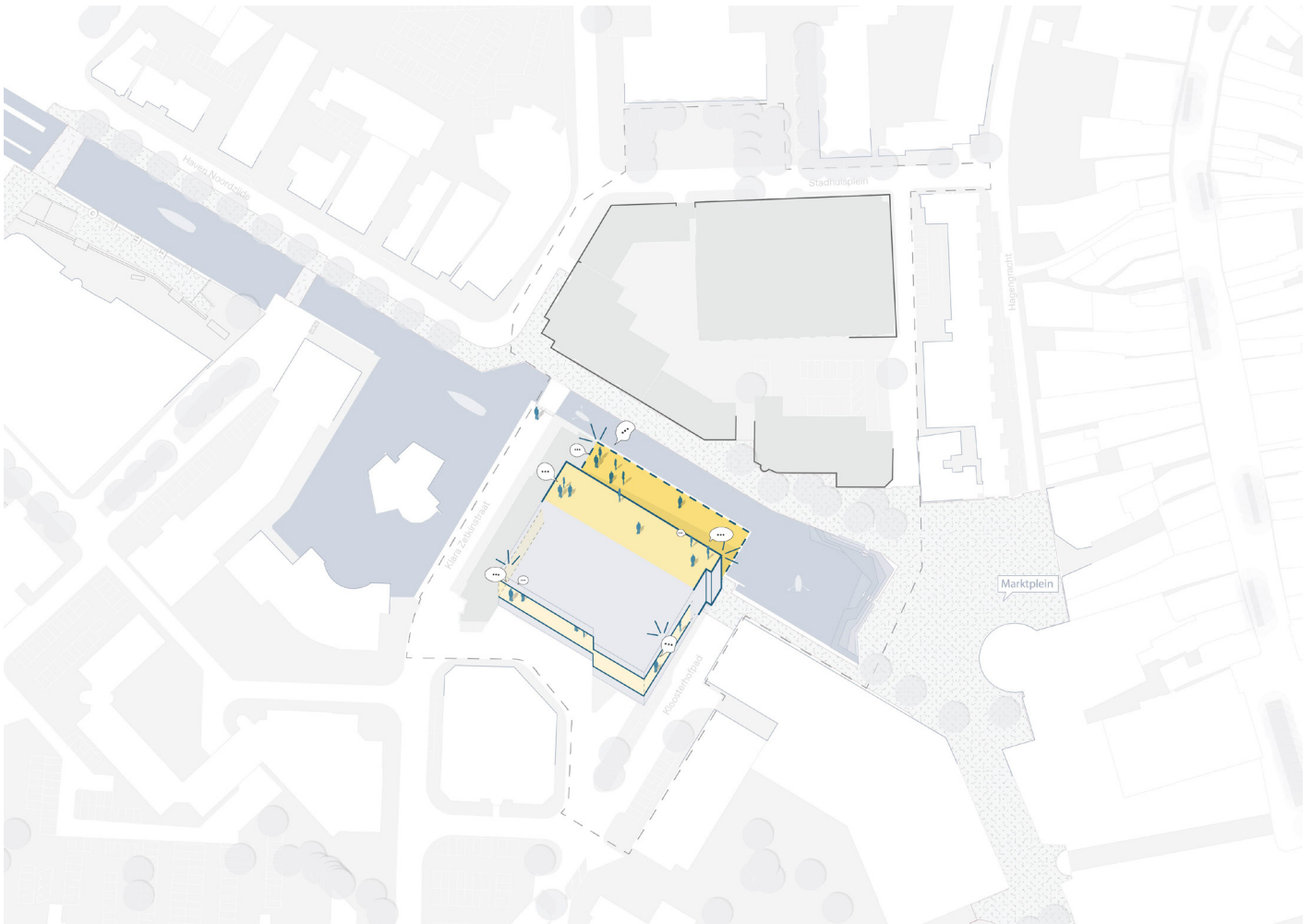
Naast de groene en actieve kade willen we als tegenhanger een groene aaneenschakeling maken van luwe binnenhoven. Deze binnenhoven worden plekken van rust in een levendige binnenstad. Belangrijk is dat de binnenhoven publiek toegankelijk worden en tegelijk een fijne groene omgeving bieden voor de inwoners van de Stadskade.

Naast de functie als rustige plek in de binnenstad zorgt deze aaneenschakeling ook voor een informele noord-zuid routing door het plangebied. Het stedenbouwkundig plan en de inrichting van de openbare ruimte worden zo ontworpen dat er een logisch te volgen route ontstaat. Tegelijk ontstaat er ook een bepaalde speelsheid doordat men steeds een hoekje om moet.

Zowel in de projectgroep als tijdens het participatietraject is gesproken over een cultureel karakter voor de Stadskade. Hiervoor zien we erg goede kansen. Langs deze noord-zuid route zien we kunst-objecten in de openbare ruimte, markante architectuur of interessante ontwerpen voor ons.

Ook willen we door het verbeteren van de openbare ruimte en de gevels aan de achterzides van de parkeergarage's de sociale veiligheid in de Stadskade verbeteren. Dit is een veel naar voren gekomen punt tijdens het participatieproces.



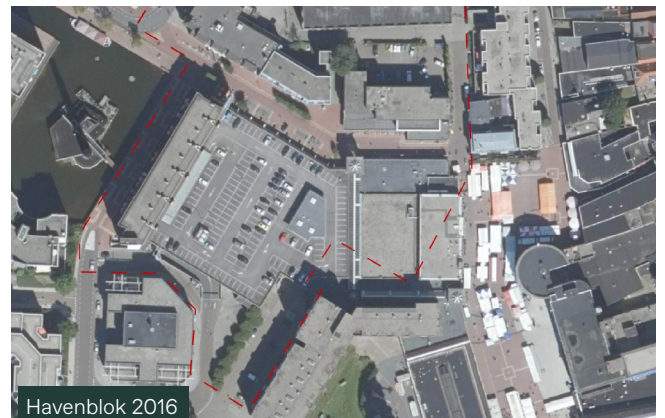


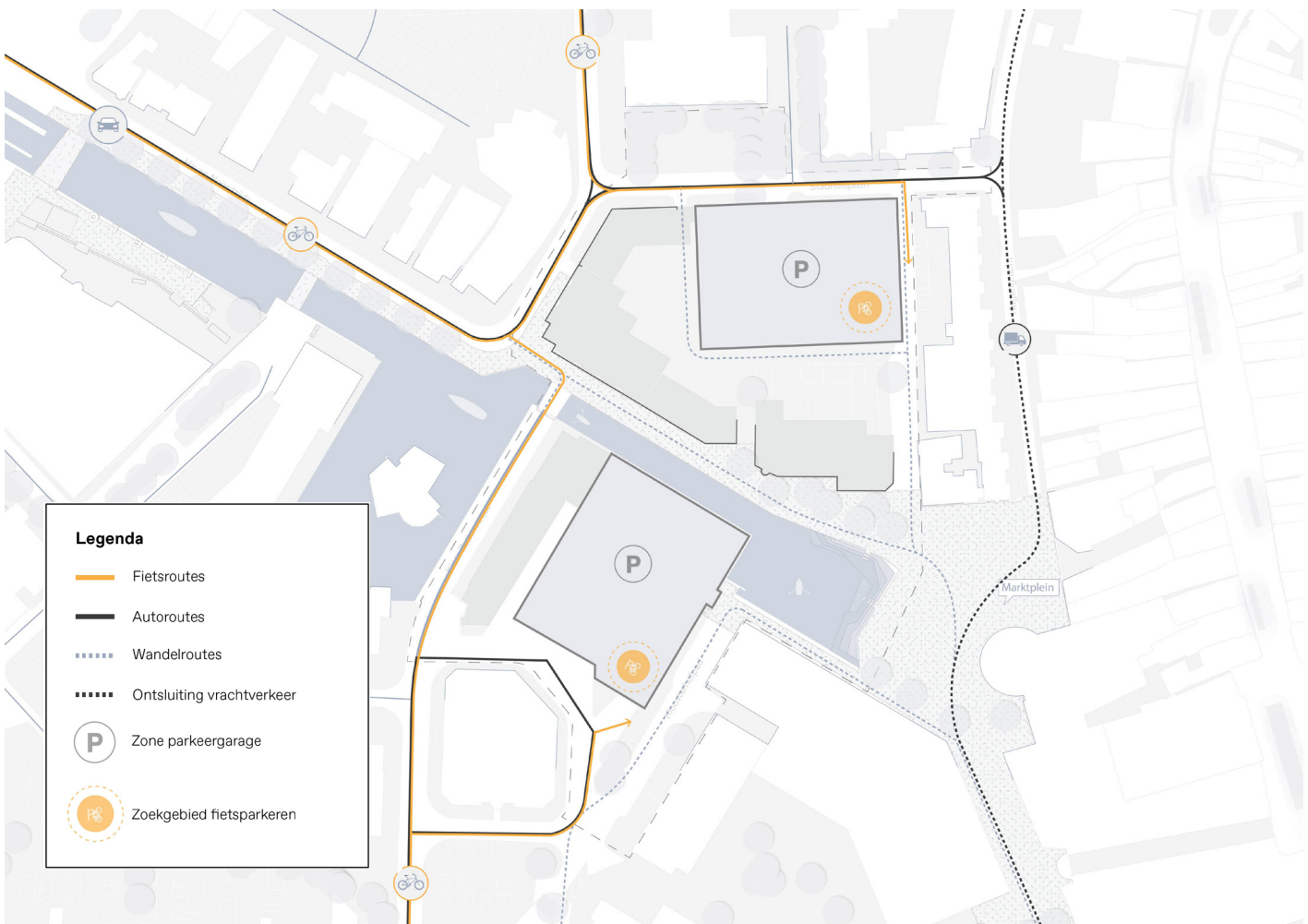
III. Waterfront zuid

In 2019/2020 heeft een flinke transformatie van de Havenpassage plaatsgevonden. Appartementen van Beter Wonen zijn ontwikkeld aan de zuid-oost kant van het plangebied en een gedeelte van de passage heeft plaats gemaakt voor een waterpartij aan het Marktplein.

Deze ingreep heeft al veel gedaan voor de Stadskade, en er is nog meer te doen. De huidige Havenpassage staat al een tijd leeg en is in de huidige vorm niet representatief als onderdeel van de entree van de binnenstad van Almelo. De ligging aan het water biedt wel mogelijkheden.

Zoals weergegeven op de kaart hierboven willen we van de Havenpassage een plek maken waar ontmoeting plaats kan vinden. Een actief programma waar mensen samen komen. Onderdeel daarvan is dat we verder willen onderzoeken hoe we ook in het Havenblok de verbinding met het water kunnen maken. Technische en financiële afwegingen moeten uitwijzen op welke manier dat uiteindelijk gaat gebeuren.





IV. Mobiliteit en parkeren

Met twee parkeergarage's en aanfietsroutes van noordelijke, zuidelijke en oostelijke richtingen is de StadsKade een belangrijke mobiliteitsknooppunt in Almelo. Die goede bereikbaarheid is belangrijk voor de binnenstad. Ondernemers in de binnenstad en bewoners van de StadsKade hebben belang bij goede parkeergelegenheden.

We zoeken hier verbinding met hetgeen wat er in de VORB gebeurt. De ambitie daarin is om zo veel mogelijk parkeerplaatsen van het maaiveld worden verplaatst naar parkeergarage's. Vanuit de StadsKade ondersteunen we deze ambitie. Als resultaat hiervan zullen we ook kijken naar de mogelijkheden om parkeerplaatsen die buiten het plangebied liggen (zoals aan de Hagengracht) op te lossen in de garages in de StadsKade.

De parkeergarage's blijven verder een belangrijk onderdeel van de StadsKade. Verder onderzoek moet uitwijzen wat de (technische) staat van de garage's is. Aan de hand daarvan wordt bepaald of er over wordt gegaan op nieuwbouw of renovatie.

Ten slotte is de StadsKade ook een belangrijke aankomstpunt voor inwoners die op de fiets naar het centrum komen. Daarom zijn we (in afstemming met de VORB) op zoek naar geschikte locaties voor fietsparkeren.



Waar de parkeervoorzieningen in de Stadskade vandaag de dag een allesbehalve aantrekkelijke uitstraling hebben, zal door vernieuwing het parkeren in de toekomst een visitekaartje worden voor de binnenstad. De hoogwaardige parkeervoorzieningen worden als vanzelfsprekend ingepast in de Stadskade.





STADSKADE ALMELO

SPVE

7 Ontwikkelstrategie

Zoals eerder benoemd in dit SPvE is de ontwikkeling van de Stadskade complex.

We zien dat we te maken hebben met veel (technische) randvoorwaarden, parallel lopende projecten en verschillende grondeigenaren.

I. Financiële haalbaarheid

Binnenstadsontwikkelingen zoals deze zijn kostbaar. Dat betekent dat je zeker wil weten dat wat er uiteindelijk wordt ontwikkeld ook van hoge kwaliteit en toekomstbestendig gaat zijn. Als gemeente Almelo willen we dit borgen door middel van het opstellen van een bouwenvelop.

Een bouwenvelop zorgt er voor dat we als gemeente grip houden op de kwaliteit en toekomstbestendigheid van de Stadskade. Tegelijkertijd komt een bouwenvelop ook met de nodige flexibiliteit. Die flexibiliteit is belangrijk in het kader van financiële haalbaarheid.

Door het inbouwen van flexibiliteit in de kwaliteitsborging zorgen we er voor dat we onszelf niet vastzetten met harde stedenbouwkundige kaders en eisen. Op het moment dat ontwikkelaars komen met kwalitatief goede plannen die net niet zouden passen binnen harde kaders zou dat zonde zijn. Met een goed uitgedachte bouwenvelop ondervangen we dit. In de bouwenvelop nemen we kwaliteitseisen op voor de openbare ruimte zodat ontwikkelaars ook daar hun bijdrage aan leveren.

Daarnaast maken we grondexploitatieberekeningen voor verschillende modellen. Op basis van deze berekeningen kunnen we aan de voorkant een inschatting maken van de haalbaarheid van verschillende denkrichtingen en faseringsmodellen.

II. Fasering

Omdat we met meerdere grondeigenaren te maken hebben is het belangrijk dat we een realistisch faseerbaar plan maken. Op de kaart hieronder staat een overzicht van de verschillende grondeigenaren in het plangebied. Ook de eerder genoemde staat van parkeergarage StadsBaken heeft invloed op de fasering van de transformatie van de Stadskade.

Tijdens de planvorming zijn we voortdurend in gesprek met grondeigenaren. Op deze manier zorgen we er voor dat we een zo goed mogelijk beeld hebben van wat er wel en niet mogelijk is. In het uiteindelijke ontwerp voor de nieuwe Stadskade zal een fasering worden opgenomen waarbij korte, middellange en lange termijn zijn opgenomen.





De inhoud van dit document en de hierin opgenomen gegevens, afbeeldingen, teksten en combinaties daarvan zijn beschermd door auteurs-, en databankrechten.

Tenzij anders vermeld berusten deze rechten bij De Zwarte Hond en Bonnema Architecten. Zonder schriftelijke toestemming is het niet toegestaan dit boekwerk of enig onderdeel hiervan voor eigen doeleinden te gebruiken, openbaar te maken en of te veeleenvoudigen.

We hebben ons uiterste best gedaan om bronnen en rechthebbenden van het beeldmateriaal te achterhalen. Wanneer desondanks beeldmateriaal wordt getoond waarvan je (mede-)rechthebbende bent en voor het gebruik waarvan je geen toestemming hebt verleend, verzoeken we je een mail te sturen aan bd@dezwarthond.nl.