

Stedenbouwkundig plan
WESTERDOK

ontwikkelgebied van Almelo Centraal

WESTERDOK WORDT EEN GEMEENSCHAP VAN JONGE, ACTIEVE STEDELINGEN EN BEWONERS DIE AL IN ONZE STAD GEWORTELD ZIJN.

“Westerdok belichaamt de duurzame en inclusieve stad met het oog op de toekomst. Almelo mag dan een oude stad zijn, maar het hart klopt jong, levendig en vol mogelijkheden. De wijk staat symbool voor het nieuwe Twentse stadsleven waar wonen, werken en recreëren naadloos in elkaar overgaan. Gelegen op een steenworp afstand van station, binnenstad en jachthaven en in het hart van het toekomstige Kanaalpark wordt het een plek waar de dynamiek van de stad en de rust rond groen en water elkaar afwisselen. Hier is ruimte om te ademen én te groeien: een evenwichtige manier van leven met een gezonde werk-privé balans. Dankzij een rijke mix aan woonopties, stedelijke voorzieningen en hier en daar een iconisch architectonisch gebouw wordt er een nieuwe laag toegevoegd aan een buurt die zowel vooruitstrevend als tijdloos is. Met een indrukwekkend biobased gerechtsgebouw en karakteristieke arbeiderswoningen uit het begin van de 20ste eeuw ontstaat er een nieuw Almelo's stadskarakter met oog voor het verleden. Hier ontmoeten jonge stedelingen, internationale kenniswerkers en actieve stadsgenoten elkaar in een omgeving die creativiteit, ontspanning en verbondenheid faciliteert. Westerdok wordt een plek waar iedereen zich thuis kan voelen, verbonden met de stad, het water en elkaar.”



titel	Stedenbouwkundig plan Westerdok
status	definitieve versie
datum	1 september 2025
in opdracht van	Gemeente Almelo 
samen met	Ontwikkelcoalitie Westerdok
powered by	WeLoveTheCity, APPM en Werkatelier Almelo Centraal
met input van	Buro Sant en Co, Econsultancy, Goudappel, Merosch, Sweco, Veiligheidsregio en Witteveen+Bos
website	www.almelo-centraal.nl
meer weten?	almelocentraal@almelo.nl
disclaimer	aan de sfeerbeelden in dit plan kunnen geen rechten worden ontleend

1. INLEIDING

Van Ontwikkelvisie naar Stedenbouwkundig plan	1
Beknopte geschiedenis	5
Samenwerking met de stad	7

2. HET PLAN

Samenhang in de stad	11
Groene oevers maken	14
Fijnmazig netwerk	16
Ruimtelijke compositie	17

3. ASPECTEN VAN HET PLAN

Programma	21
Duurzaamheid	25
Bereikbaarheid	30
Openbare ruimte	35
Sociale kwaliteit	42
Hoogbouw	42

4. BEELDKWALITEIT

Pionieren aan de Parkkade	49
Icoon in het Nautisch Park	53
Tweede jeugd bij de brug	55
Wonen in het hart	61
Het Twentse Dok	63

5. MILIEUKWALITEIT

Geluid	69
Trillingen	70
Externe veiligheid	70
Bodem en ondergrond	70
Archeologie	71
Natuur en stikstof	71

6. ONTWIKKELSTRATEGIE

Maatschappelijke doelen	
Rol gemeente	73
Gebiedscoalitie	73
Kwaliteitsteam	73
Tijdlijn en fasering	74
Gebiedsbranding en placemaking	74
Grondexploitatie	76
Omgevingsplan	77
Omgevingsparticipatie	77
	77

BIJLAGEN

Almelo Programma Spoorzone SWECO, 2023	
MPvE Westerdok Almelo Goudappel, 2024	
Energievisie Westerdok & Biobased Bouwen Merosch, 2024	
Quickscan Natuurwaarden Almelo Econsultancy, 2024	
Beleid externe veiligheid (nader te worden vastgesteld) gemeente Almelo, 2025	
Waterstructuurplan Westerdok Witteveen+Bos, 2025	

'ALMELO CENTRAAL IS EEN BOUWSTEEN VOOR DE RUIMTELIJKE ONTWIKKELSTRATEGIE TWENTE EN DE NOTA RUIMTE'

1. INLEIDING

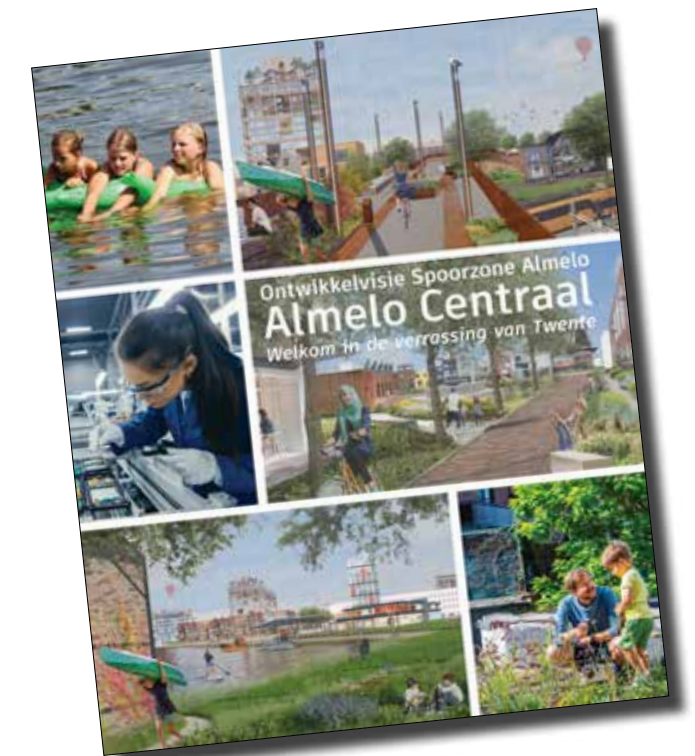
Van Ontwikkelvisie naar Stedenbouwkundig plan

Almelo is een stad in ontwikkeling. Het bedrijfsleven groeit hard, is innovatief en naarstig op zoek naar nieuwe medewerkers uit binnen- en buitenland. De binnenstad pakt z'n functie als centrum van Noordwest-Twente terug. De vele waterwegen worden stap voor stap weer bevaarbaar gemaakt. De evenementenkalender is steeds beter gevuld. Er wordt volop gesport en inspirerende makers prikkelen de verbeelding met kunst, cultuur en erfgoed. En zeg nou zelf: waar in Nederland vind je zulke weelderige landgoederen middenin de stad!

Almelo is ook een knooppunt. De omgeving van het intercystation heeft alles in zich om uit te groeien tot een bruisend stuk stad dat in de vraag naar centrumstedelijk wonen voorziet. De kernwaarden uit de Ontwikkelvisie Almelo Centraal geven richting aan deze ontwikkeling.

- ! De kernwaarde Intens staat voor circa 1.700 nieuwe woningen, hightech en cultuur rond een vernieuwd intercystation.
- ! De kernwaarde Divers staat voor een nieuwe woning voor elke beurs in een prettige, leefbare wijk die iets unieks aan de stad toevoegt.
- ! De kernwaarde Grenzeloos staat voor een sportief, gezond leven met het prachtige landschap om de hoek in de Waterstad van Twente.

De Ontwikkelvisie is uitgewerkt in drie ontwikkelgebieden en drie stadsprojecten. De ontwikkelgebieden zijn Westerdok, Achter de Molen en Kerkelanden. De aanpak is op maat en verschilt



per gebied. Zo wordt ingespeeld op het specifieke karakter, de mogelijkheden en knelpunten in het gebied. De stadsprojecten zijn Intercityknoop Almelo, Laan van De Hoop en Kanaalpark. Het zijn gebiedsoverstijgende opgaves op het gebied van duurzame mobiliteit, stedelijke vernieuwing en een groene openbare ruimte die het niveau van een enkel ontwikkelgebied overstijgen.

Westerdok en Achter de Molen zijn de eerste gebieden waar gebouwd zal worden. De ontwikkeling van Westerdok kenmerkt zich door een unieke combinatie van stedelijk wonen tussen station en binnenstad, veel groen en water, jong erfgoed, bio-based architectuur en voorzieningen met een hippe, duurzame vibe.



STEDELIJK WONEN



JONG ERFGOED



GENIETEN LANGS HET WATER



LEVENDIGE PLINT

ZO MAKEN WE WESTERDOK



BIO-BASED ARCHITECTUUR



HIPPE VIBE



MOBILITEITS- EN ENERGIEHUB



GROEN VOOR WATERBERGING

Westerdok en het Kanaalpark vormen een tweeenheid. Ze verbinden het station, de binnenstad en Indië met elkaar en zorgen samen voor meer ruimtelijke samenhang in de stad. De Ontwikkelvisie geeft richting aan de ontwikkeling:

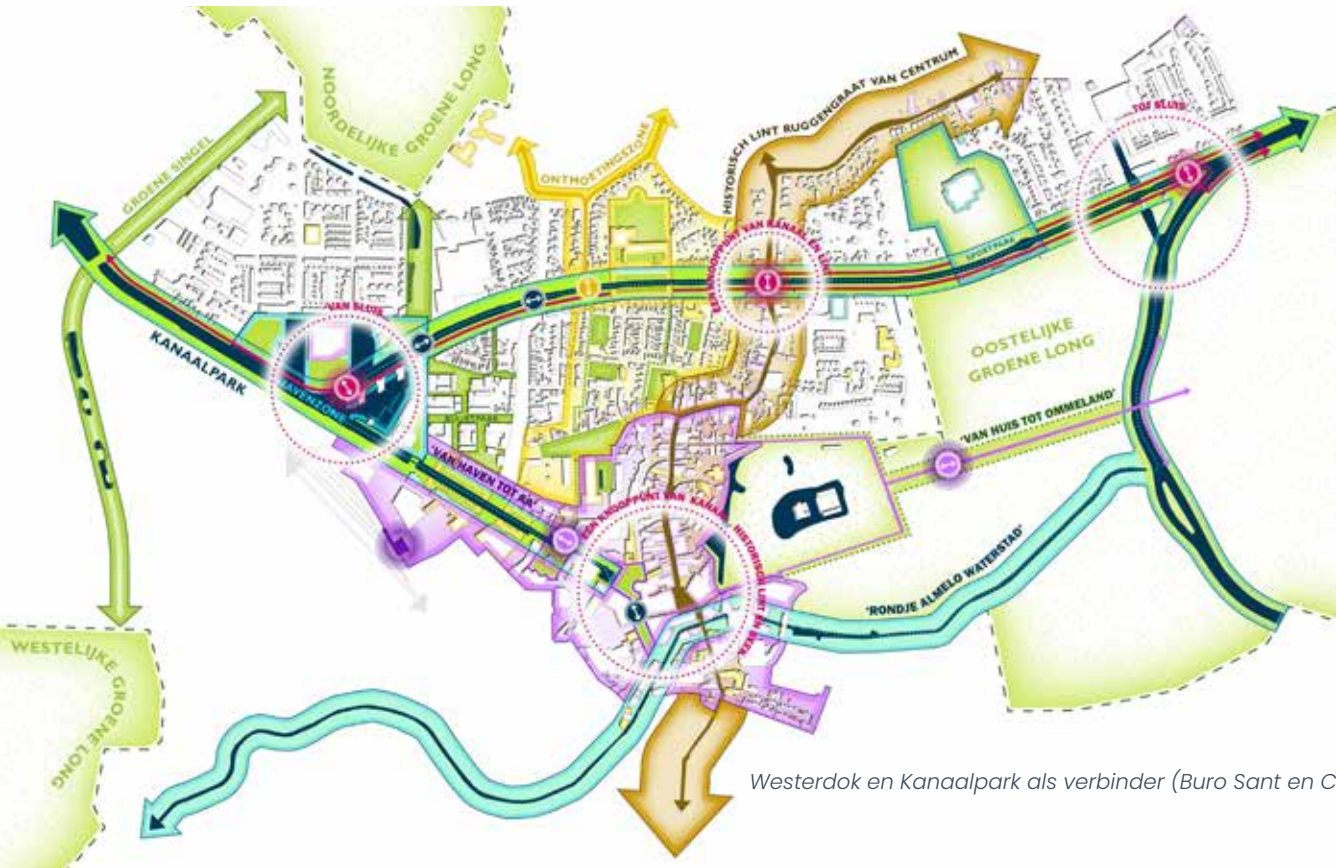
"Verouderde bedrijfspanden maken plaats voor een gemengde en levendige stadswijk met wonen en andere functies, zoals kleine kantoren, makersplekken, een gym, een restaurant en andere voorzieningen. Een gebied met een mix van grondgebonden stadswoningen en comfortabele appartementen 'with a view' waar de jonge, drukke stedeling, de iets oudere, actieve levensgenieter en de internationale kenniswerker zich thuis voelen. Er worden 500 tot 600 woningen toegevoegd. De verdeling tussen sociale huur, middensegment en vrije sector is 30%/40%/30%.

De Henri Dunantstraat ontsluit de nieuwbouw. De Grenzen en Haven Noordzijde worden autovrij en

voetgangersvriendelijk ingericht. Nieuwe bewoners parkeren in een gebouwde parkeervoorziening dichtbij huis, bezoekers in een mobiliteitshub bij het station. De hoeveelheid groen en water neemt met minimaal 10.000 m² toe.

Westerdok is het centrum van het Kanaalpark. Hier worden de oevers vergroend. De verbindingen naar de omgeving verbeterd. De vaarverbindingen voor sloepjes en andere kleine vaart zoveel mogelijk hersteld. Lig een bestaand of nieuw gebouw aan het water, dan krijgt de begane grond zoveel mogelijk een publieksgerichte invulling."

De gemeenteraad heeft de Ontwikkelvisie Almelo Centraal in januari 2024 unaniem vastgesteld. De Ontwikkelvisie vormt, samen met de Spoorzone Hengelo-Enschede, de pijler van de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie Twente en de Regionale Stedelijke Investeringsagenda. De raad had om die reden al eerder de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) in



delen van Westerdok gevestigd. De gemeente heeft de huidige rechtbank, de drukkerij aan De Grenzen en kantoren aan de Henri Dunantstraat en Brugstraat inmiddels aangekocht.

Leeswijzer

In het Stedenbouwkundig plan Westerdok zijn de ambities uit de Ontwikkelvisie vertaald in een concreet en uitvoerbaar ontwerp dat de onderlegger voor de ruimtelijk-planologische procedure vormt. Het plan geeft verder inzicht in de aspecten programma, duurzaamheid, bereikbaarheid, openbare ruimte en hoogbouw. De aspecten Beeldkwaliteit en Milieukwaliteit zijn eveneens belangrijk. Het hoofdstuk Beeldkwaliteit omvat de welstandscriteria waaraan het Kwaliteitsteam Almelo Centraal de bouwplannen toetst. In het hoofdstuk Milieukwaliteit wordt onder andere ingegaan op de effecten van bedrijfsactiviteiten en het spoor. Het Stedenbouwkundig plan wordt afgesloten met de ontwikkelstrategie. Dit hoofdstuk biedt inzicht in de technische en financiële haalbaarheid, alsmede in de fasering. De deelgebieden die daaruit voortvloeien worden bovendien kort geïntroduceerd.

Beknorte geschiedenis

Almelo heeft een rijke geschiedenis die zich uitstrekt van een bescheiden middeleeuwse nederzetting tot de snelgroeende, moderne stad die het nu is.

Ontstaan en vroege geschiedenis

Almelo ligt op de overgang van het droge zand en het natte veen. Daar ontstond in de Middeleeuwen een kleine nederzetting bij Huis Almelo, het versterkte landhuis dat nog altijd in het bezit van de familie Van Rechteren Limpurg is. Almelo kreeg rond 1400 stadsrechten en ontwikkelde zich, mede dankzij de gunstige ligging aan de Almelse Aa en Regge, tot een knooppunt van handel en rechtspraak.

Industriële revolutie

De arme boeren op het platteland rond Almelo wilden tijdens de wintermaanden weleens iets bijverdienen en begonnen een weverij aan huis. De komst van de eerste stoommachine in 1830 veranderde alles. Textiel werd een industriële tak van sport. Boeren trokken naar de stad om arbeider te worden. Er werden kanalen gegraven,

Textielfabriek Java met het karakteristieke 'kunsttorentje' (foto uit 1932)

INDUSTRIËLE STAD

spoorlijnen aangelegd en fabrieken gebouwd. Dat is in Westerdok nog altijd te zien. Het Overijssels Kanaal (1855), het Kanaal Almelo-Nordhorn (1886) en de spoorlijn komen hier samen. Ten Cate bouwde er Java, een enorme textielfabriek waarvan het karakteristieke torentje bewaard is gebleven. Aan de overkant van het kanaal wisselden woningen en bedrijven elkaar af. De woon- en leefomstandigheden waren er niet om over naar huis te schrijven. Het gebied is daarom in latere jaren gesaneerd. Van de oorspronkelijke Achtzaligheden, een rijtje minuscule arbeiderswoningen, resteert alleen nog de naam. De meeste woningen aan de Sluiskade Zuidzijde, Trompstraat en Westerdokstraat zijn de dans ontsprongen. Die vormen een karakteristiek, nostalgisch buurtje aan het kanaal waar sinds 1960 niet meer wordt gevaren.

Post-industriële stad

De textielindustrie kon in de loop van de 20^e eeuw niet meer opboksen tegen de internationale concurrentie. Fabrieken sloten hun deuren en arbeiders moesten op zoek naar ander werk. Almelo veranderde noodgedwongen van een industriële in een post-industriële stad. De pijlen werden in eerste instantie op de dienstensector gericht. Die omslag is in Westerdok goed te zien. Er kwamen kantoren en de auto kreeg ruim baan. De Brugstraat werd verbreed en De Grenzen werd aangelegd. Een selectie van projecten uit die tijd:

1964

Nieuwe stationshal (rijksmonument)
ontwerp: K. van der Gaast

1996

Nieuwbouw rechtbank
ontwerp: Cor Kalfsbeek

2000-2007

Nieuwbouw belastingdienst en Javatoren
ontwerp: Op ten Noord Blijdenstijn

2002

Nieuwbouw watervilla's (City Haven Project)
ontwerp: Karel Nieuwland

2015

Nieuwbouw / transformatie Dimence
ontwerp: Kristinsson en Groen+Schild

1975 / 2024

Nieuwbouw brandweer
ontwerper Leferink

Almelo ontdekte ook z'n toeristisch potentieel. Door het afgraven van vervuilde grond, ontstond een jachthaven met geliefde watervilla's. Deze Havenkade was een pionier in binnenstedelijk wonen dat met de ontwikkeling van Indië en Westerdok een passend vervolg krijgt.

Samenwerking met de stad

De Ontwikkelvisie Almelo Centraal was het resultaat van een uitgebreid participatieproces. Het Stedenbouwkundig plan Westerdok is eveneens het product van samenwerking met bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden.

Ontwikkelcoalitie Westerdok

Verschillende ontwikkelaars hebben in het verleden bedrijfspanden aangekocht met het oog op herontwikkeling. De gemeente heeft samen met deze ontwikkelaars en de Almelose woningbouwcorporaties een ontwikkelcoalitie gevormd. Zij zien de potentie van onze groeiende stad en hebben actief bijgedragen aan de totstandkoming van het plan.

Resultaat

Een gedragen ambitie met betrekking tot onderwerpen zoals functiemix, woningdifferentiatie, energievoorziening, parkeren en beeldkwaliteit.

Bewoners en ondernemers

De buurt heeft tijdens de informatieavond op 9 juli 2024 meegedacht. Dat gebeurde rond de werkmaquette van het plan. Daarnaast zijn de ideeën over de ontsluiting van de bestaande buurt en de

De jachthaven als symbool van de post-industriële stad

POST-INDUSTRIËLE STAD

inrichting van de openbare ruimte langs het water gedeeld.

Resultaat
Draagvlak voor het behoud van de huidige aansluiting op de Brugstraat en de ontmoetingsplek op de hoek Trompstraat-Westerdokstraat. De voorgestelde ontsluitingsstructuur heeft een knip ter hoogte van de Achtzaligheden en een knip in De Grenzen. Het wordt daardoor veel rustiger in de buurt. Een aantal bewoners van de Sluiskade Zuidzijde maakt zich echter zorgen over het bestemmingsverkeer naar de watervilla's dat in de nieuwe situatie voor hun woning langsrijdt. Een aantal bewoners van de Westerdokstraat blijft bezorgd over de nieuwbouw aan de overkant van de straat en vraagt zich af of die niet te dichtbij komt.

Marktconsultatie hotel
Onderzoeksbureau Sweco signaleert marktruimte voor een wat groter hotel in de binnenstad of rond het station. De gemeente heeft die vraag aan externe marktpartijen voorgelegd.

Participatie bewoners

16 december 2022	Kijk op de wijk
7 maart 2023	Bewonersavond Westerdok
12 mei 2023	Kort & Krachtig Festival
9 oktober 2023	Inloopavond Ontwikkelvisie
9 juli 2024	Informatiebijeenkomst Stedenbouwkundig plan

Verder inloop op afspraak tijdens het tweewekelijkse Werkatelier Almelo Centraal.

Resultaat
De markt tempert de verwachtingen. Er lijkt inderdaad ruimte voor een nieuw hotelconcept met bijvoorbeeld short stay faciliteiten, maar dan moet de ontwikkeling van Almelo Centraal wel eerst op stoom gekomen zijn.

Dimence
Met Dimence is gesproken over de inpassing van hun belangrijke sociaal-maatschappelijke instelling in de nieuwe wijk. Daarnaast is er overlegd over een grondruil die nodig is om het gebied tussen Dimence en brandweerkazerne op een goede manier te ontwikkelen.

Resultaat
Draagvlak voor het idee van een 'beschermende' regentuin rond het gebouw. Daarbij zullen afspraken worden gemaakt over compensatie van het huidige parkeerterrein. Bij het ontwerp van aangrenzende woningen wordt rekening gehouden met de privacy van de kwetsbare doelgroep (geen inkijk ed.).

Brandweer
Met de brandweer lopen er gesprekken en is verkennend akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is noodzakelijk om op een zorgvuldige manier de voorgenomen ontwikkeling af te stemmen op de in 2022 gerealiseerde brandweerkazerne en bijbehorende activiteiten.

Resultaat
Er is ingezet op maatwerk bij de planvorming, zoals een op de kazerne afgestemde stedenbouwkundige verkaveling en aanvullende bouwkundige maatregelen voor de te bouwen woningen. Voor het Omgevingsplan doet de gemeente in afstemming met de brandweer verder onderzoek of deze aanvullende maatregelen voldoende zijn.

Omgevingsdienst Twente en provincie
Omgevingsdienst Twente en provincie hebben in de vorm van een Omgevingstafel in een vroeg stadium pro-actief meegedacht over de verschillende aspecten van het plan.

Resultaat
Het plan voldoet aan de wettelijke vereisten en heeft extra ambitie met betrekking tot verschillende milieuaspecten, zoals de groen- en wateropgave in het gebied, de duurzame energievoorziening en de mobiliteits- en energiehubs.



Meedenken rond de werkmaquette





INTERCITYSTATION



WATERSTAD



BESTAANDE BUURT

2. HET PLAN

Samenhang in de stad

Het Stedenbouwkundig plan Westerdok benut de bestaande kwaliteiten in het gebied en verbetert de samenhang met de omgeving. De kwaliteiten zijn het intercitystation, het vele water en de bestaande buurt. Dichtbij het station en aan de haven wordt een gevarieerd en levendig stadsmilieu gerealiseerd. Stedelijke bebouwing gaat hier hand in hand met een groene, ontspannen buitenruimte. Ter hoogte van de Westerdokstraat wordt een tandje teruggeschakeld voor een soepele aansluiting met de bestaande buurt.

Het plan verankert Westerdok in het loop- en fietsnetwerk tussen station, binnenstad en Indië. De lange lijnen van het Kanaalpark vormen de basis. Haven Noordzijde wordt een groen-stedelijke Parkkade voor de voetganger. De nieuwe inrichting tussen De Grenzen en Brugstraat kan op termijn tot het Marktplaats worden doorgetrokken. Sluiskade Zuidzijde verandert in een landschappelijk Parklint voor wandelaar, fietser en bestemmingsverkeer. Deze inrichting kan later tot de Ootmarsumsestraat en het Banis Gemaal worden voortgezet. De beide lijnen komen bij de jachthaven samen. Deze magnifieke plek vormt het hart van een Nautisch Park dat Westerdok en Indië verbindt. De Grenzen wordt onderdeel van het park en ingericht als

Facts & figures

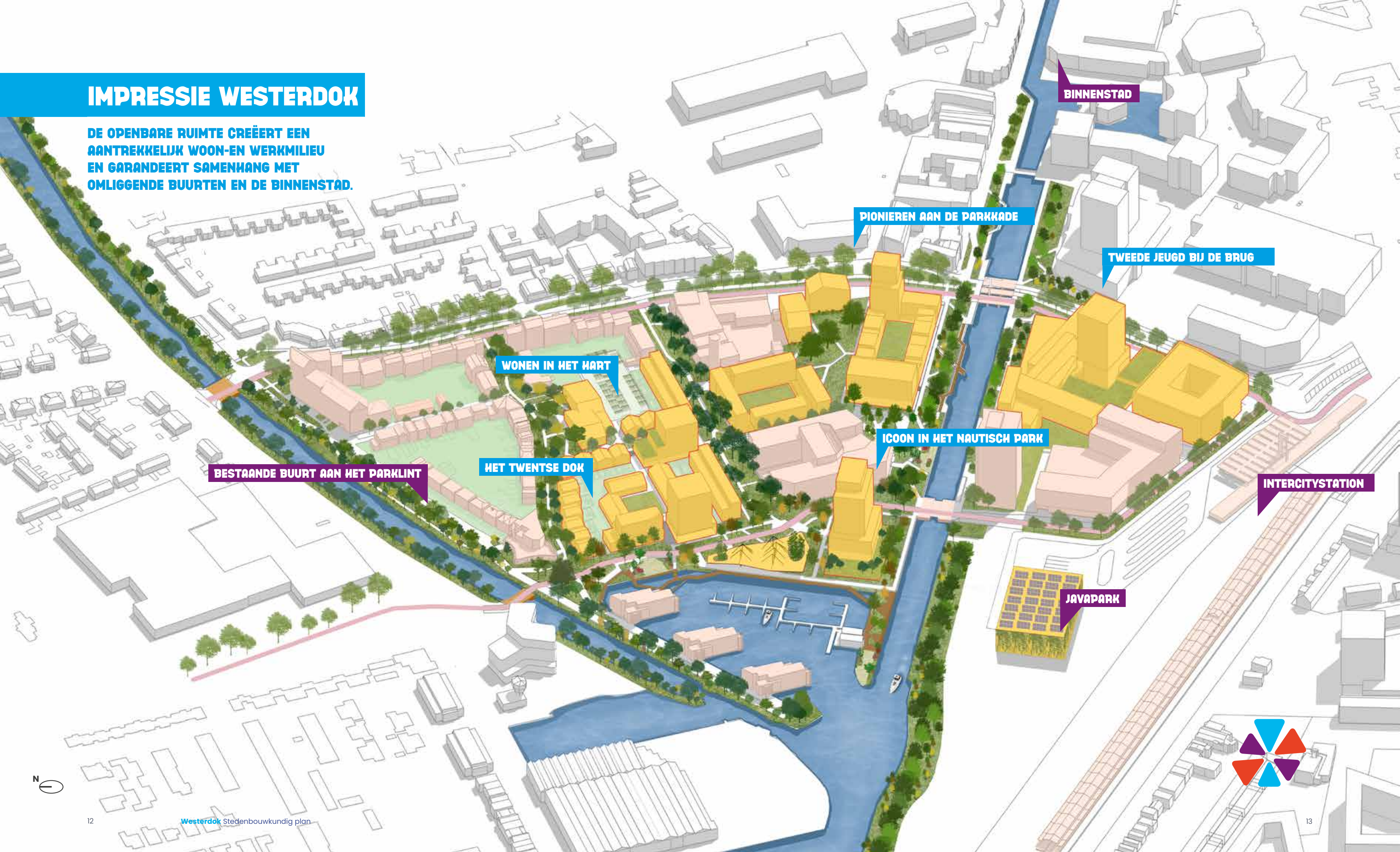
Westerdok ligt naast station Almelo. Het plangebied beslaat 14,2 hectare, inclusief het water. Er zijn grote bedrijven en organisaties gevestigd, zoals de rechtbank, belastingdienst, zorginstelling Dimence en brandweer. Tegenover het station wordt momenteel een nieuwe rechtbank gebouwd. De Javatoren is een kantoorgebouw met meerdere huurders. Elders in het gebied bevindt zich een aantal voorzieningen (Welkoop, sportschool ed.), alsmede twee drukkerijen. Een paar gebouwen staat leeg in afwachting van herontwikkeling tot een gemengd stedelijk gebied.

In het noordelijke deel wordt gewoond. Er staan 188 woningen. Ruim de helft is een appartement. De verdeling tussen sociale huur, middensegment en vrije sector is 35% / 40% / 25%. De WOZ-waarde varieert van €235.000,- tot €400.000,-



IMPRESSIE WESTERDOK

DE OPENBARE RUIMTE CREËERT EEN
AANTREKKELIJK WOON-EN WERKMILIEU
EN GARANDEERT SAMENHANG MET
OMLIGGENDE BUURTEN EN DE BINNENSTAD.



BINNENSTAD

PIONIEREN AAN DE PARKKADE

TWEDE JEUGD BIJ DE BRUG

WONEN IN HET HART

ICOON IN HET NAUTISCH PARK

HET TWENTSE DOK

BESTAANDE BUURT AAN HET PARKLINT

INTERCITYSTATION

JAVAPARK



groene, recreatieve oever met een vlotte fietsroute naar het station. De Brugstraat blijft de belangrijkste verbinding voor gemotoriseerd verkeer.

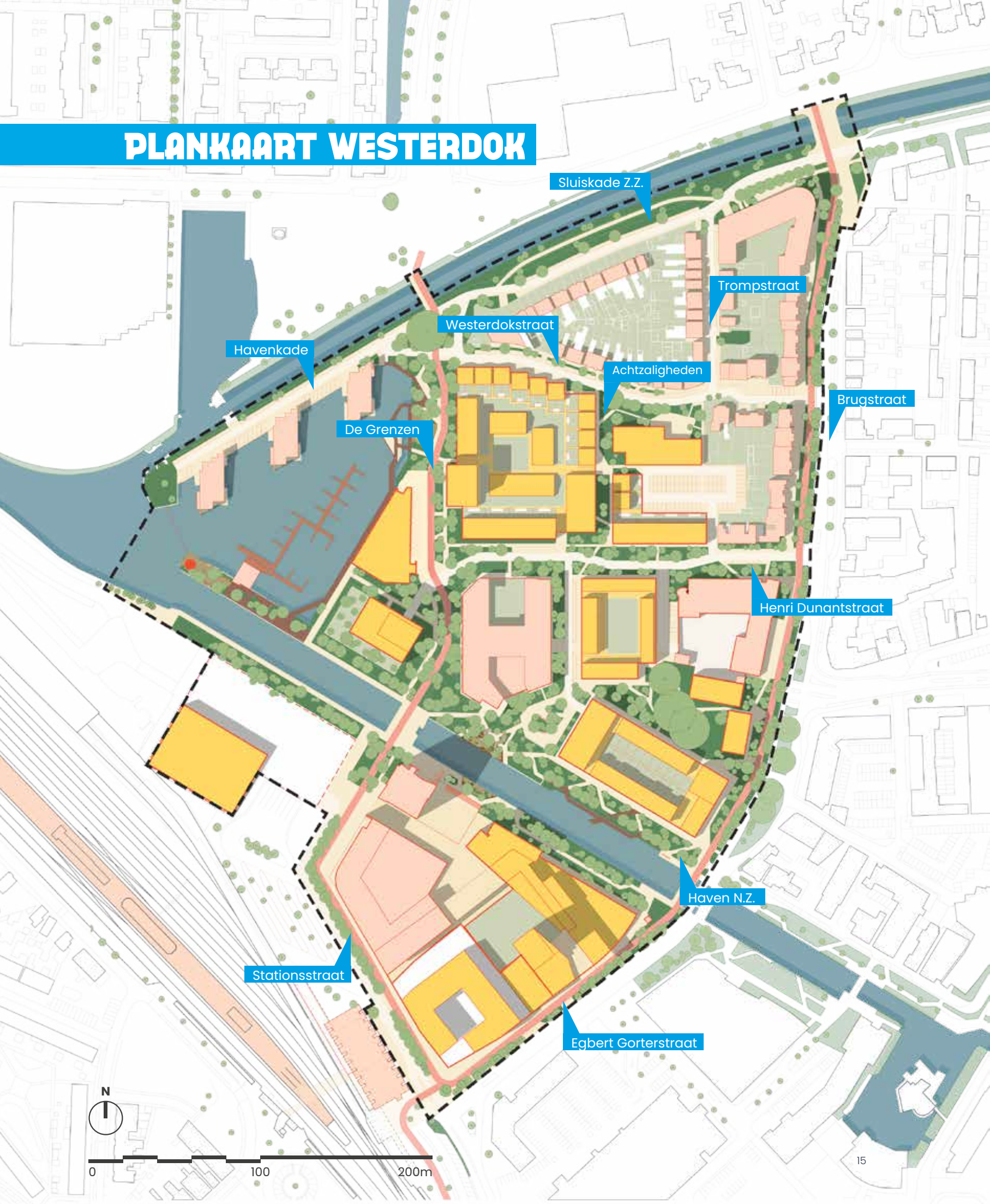
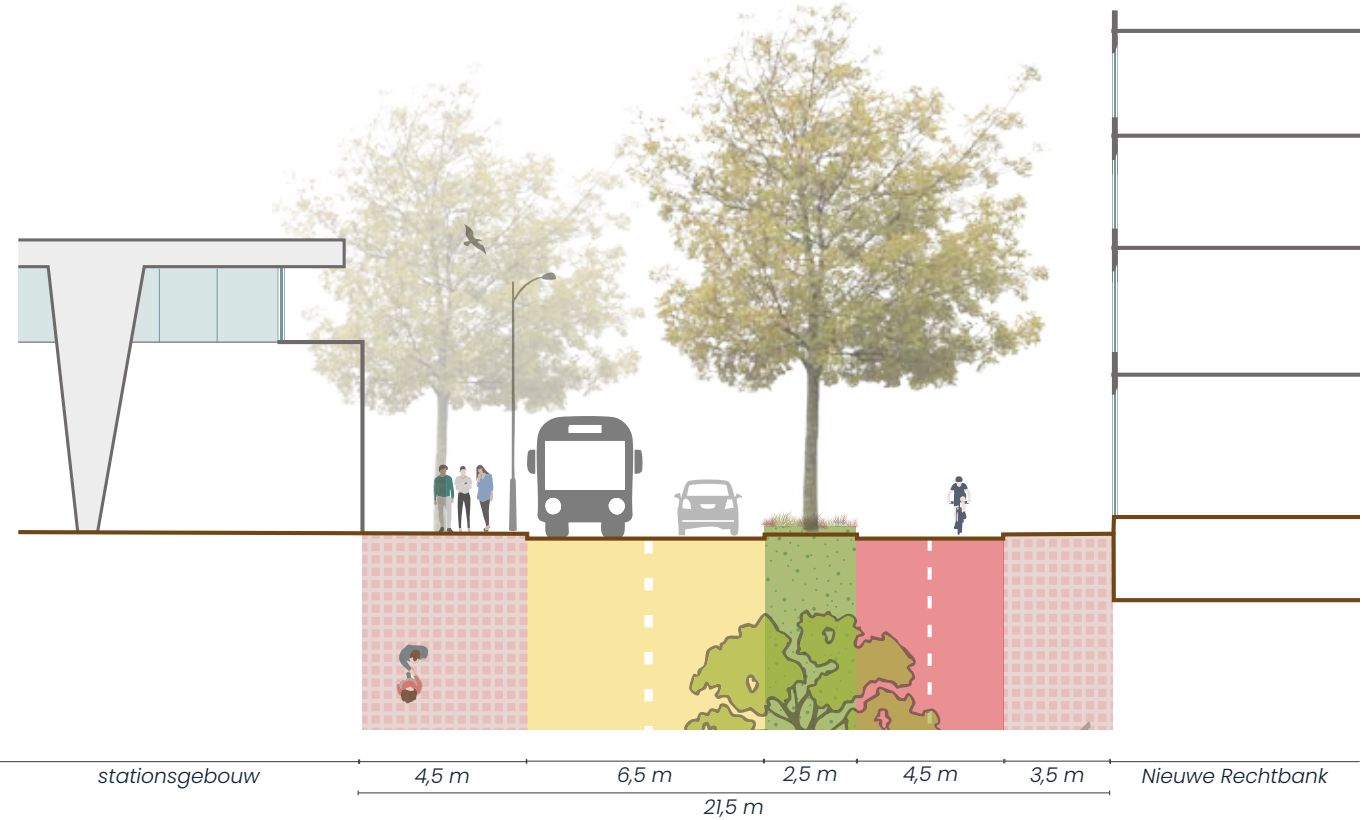
Groene oevers maken

De sleutel voor het vergroenen van de Parkkade en het Nautisch Park ligt bij het station. Het plan respecteert het bestaande station en houdt ruimte om het uit te breiden tot een Intercityknoop met meer capaciteit, kortere looplijnen en een goede verbinding naar Kerkelanden. De bouw van een nieuwe rechtbank biedt de kans om de omgeving van het monumentale stationsgebouw nu al te verbeteren. De Stationsstraat wordt hier 7 meter breder ten behoeve van meer groen, een veilige oversteek en soepele fietsroute naar De Grenzen. De verbrede Stationsstraat wordt conform de vastgestelde Ontwikkelvisie Almelo Centraal een tweerichtingsweg voor bussen en auto's van en naar het busstation en Javapark. Bezoekers van

de nieuwbouw in Westerdok parkeren daar ook. Javapark verandert in een duurzame mobiliteits- en energiehub en kan eventueel met een extra laag op de huidige constructie worden uitgebreid.

Het autoverkeer van en naar het station en Javapark gaat in de toekomst over de Stationsstraat en hoeft dan niet meer over De Grenzen en Haven Noordzijde te rijden. Dat maakt het mogelijk om een stimulerende woon- en leefomgeving te creëren die uitdaagt tot bewegen, spelen, sporten en ontmoeten voor alle leeftijden en behoeften. De waterkant wordt groen, autovrij en voetgangersvriendelijk ingericht met een aaneenschakeling van natuurlijke rust-, beleavings- en ontmoetingsplekken. De nieuwbouw begeleidt deze wandeling. De afwisseling van grondgebonden woningen en appartementen zorgt voor een gevarieerd beeld en voor voldoende voordeuren, geveltuintjes en zitplekjes aan de straat. Op beeldbepalende hoeken komen werkfuncties en voorzieningen in de plint. De huidige rechtbank is zo'n plek. Dit icoon in spé wordt bij voorkeur hergebruikt

Indicatieve maatvoering verbrede Stationsstraat





Impressie Henri Dunantstraat (zicht richting jachthaven)

als hun centrale ontmoetingspunt. In het plan komt daar een Twentse tuin die bestaand en nieuw bij elkaar brengt. De tuin is bovendien een schakel in de wandeling tussen het Parklint en de Parkkade, dwars door Westerdok. Deze wandeling loopt nu nog vast op de wirwar van gebouwen en parkeren tussen Dimence en brandweerkazerne. Het plan voorziet daarom in een nieuwe verbinding aan de oostkant van Dimence die ook als haal- en brengcircuit fungeert.

Ruimtelijke compositie

Het plan bestaat uit vijf deelgebieden die inspelen op hun omgeving. Zo ontstaat een speelse compositie van lage, middelhoge en hoge bebouwing. De lage bebouwing vormt straatwanden. De middelhoge

bebouwing accentueert bijzondere plekken. De hoge bebouwing versterkt de stedelijke beleving rond de Parkkade, het Nautisch Park en de Brugstraat.

Pionieren aan de Parkkade

De nieuwbouw tussen Dimence en brandweerkazerne vormt een straatwand langs de Haven Zuidzijde, Brugstraat, Henri Dunantstraat en de regentuin rond Dimence. Binnenin bevindt zich een openbare Twentse tuin met drie monumentale bomen. Een hoogteaccent tot 25 meter bekroont de nieuwe speel- en ontmoetingsplek voor Dimence, met in de plint voorzieningen rond sport en gezondheid. Langs de Brugstraat verrijst een toren van ca. 35 meter, met in de plint woon-werkwoningen of een andere functie die bijdraagt aan de levendigheid op straat. Bij de situering en vormgeving van de gebouwen wordt rekening gehouden met de overlast die over

en uitgebreid met wonen, een publiek programma en mogelijk een hotel. Schuin daar tegenover, op de kop van de jachthaven, verrijst een iconische toren met eveneens een levendige plint aan het water.

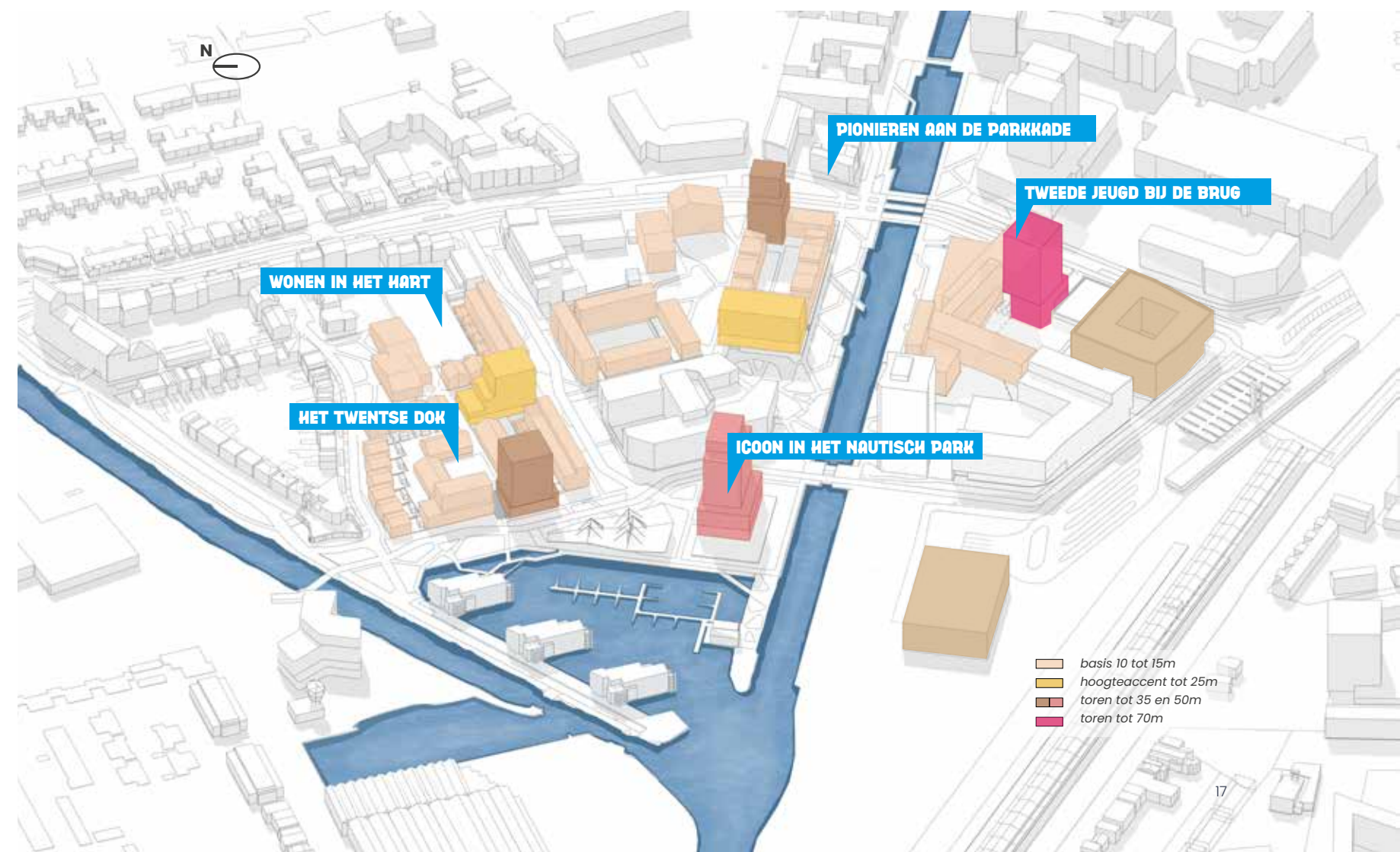
Fijnmazig netwerk

Het plan voorziet verder in een fijnmazig netwerk van straten, pleinen en tuinen dat je als vanzelf naar de waterkant leidt. De Henri Dunantstraat vormt de inleiding ('prelude') van het Nautisch Park met statige bebouwing en veel groen. Dat groen is niet alleen mooi en verkoelend, maar vangt ook overtollig regenwater uit de binnenstad op. Bij een stortbui loopt het water in de nieuw te realiseren regentuin rond Dimence, van waar het op het kanaal wordt afgevoerd.

De Henri Dunantstraat neemt de rol van de Haven Noordzijde als fietsroute tussen de binnenstad en Indië over. Doorgaand autoverkeer rijdt niet meer door de wijk. De Henri Dunantstraat ontsluit

Dimence, de brandweerkazerne en alle nieuwbouw voor bestemmingsverkeer. Ook de Welkoop blijft bereikbaar en wordt ingepast totdat verplaatsing naar een passende locatie mogelijk is. In dat geval komt de plek vrij voor een functie die bij het Nautisch Park past en echt iets met het water doet. Behoud van het huidige tentdak is daarbij een optie, mits je vanuit de Henri Dunantstraat de jachthaven kunt gaan zien.

De bestaande buurt houdt z'n eigen aansluiting op de Brugstraat. Bestemmingsverkeer rijdt over de Sluiskade Zuidzijde tot aan de bestaande watervilla's aan de Havenkade en/of volgt de lus via de Trompstraat en Westerdokstraat die hun kleinschalige karakter behouden. Er komen twee verkeerskundige knippen om sluipverkeer tegen te gaan. De eerste ligt ter plekke van de duiker in De Grenzen die door een loop- en fietsbrug vervangen wordt. De tweede ligt in de Achtzaligheden. Deze brede asfaltweg verandert in een gezellige leefstraat waar kinderen veilig kunnen spelen en buurtbewoners hun rust kunnen vinden. De huidige bewoners zien de hoek Trompstraat-Westerdokstraat



en weer zou kunnen ontstaan. De woningen naast Dimence kijken van het gebouw af en oriënteren zich op een semi-private binnenhof. De woningen naast de brandweerkazerne richten zich eveneens op de groene rust van binnenhof en tuin en worden aan de kant van de brandweerkazerne van een dubbele of dove gevel voorzien. Op die manier kan er een goed woon- en leefklimaat worden gecreëerd, zonder dat het de reguliere inzet van de brandweer belemmert.

Icoon in het Nautisch Park

Bij de jachthaven verrijst een imposante en elegante toren van ca. 50 meter die het silhouet van de stad verrijkt. Deze blikvanger begroet treinreizigers en verleidt binnenstadsbezoekers om naar het Nautisch

Park te wandelen en het gebied te ontdekken. Het gebouw krijgt een robuuste plint met een publiek programma en terras aan het water. Daarboven bevinden zich de woningen. De toren wordt, naarmate je hoger komt, steeds slanker. Het gebouw krijgt zo het expressieve karakter van een nautische installatie die je aan de waterkant verwacht.

Tweede jeugd bij de brug

De nieuwe rechtbank is het toonbeeld van biobased bouwen. De huidige rechtbank komt leeg en verdient als bijzonder gebouw uit de jaren '90 van de vorige eeuw een tweede jeugd. Een gemengd programma brengt de begane grond tot leven. Op de binnenplaats is ruimte voor een toren van 50 tot 70

Slimme parkeeroplossingen

De ambitie is hoog. Het plan heeft als inzet om de bestaande kwaliteiten te benutten en de samenhang te verbeteren. Dat gebeurt door zorgvuldig te vergroenen, te verbinden en te verdichten. Dat kost allemaal ruimte. Parkeren is het laatste puzzelstukje. Wordt dat niet opgelost, dan komen het groen, de toegankelijkheid en de woningbouw in het gedrang. Het plan voorziet daarom in slimme, structurele oplossingen voor het parkeren van auto en fiets. Voor huidige bewoners en hun bezoekers verandert er niet veel; zij blijven op straat of eigen erf parkeren. Nieuwe bewoners parkeren in de bijbehorende gebouwde voorzieningen onder de woningen of in het aangewezen parkeerhofje. Bezoekers van de woningen, bedrijven en voorzieningen parkeren in Javapark bij het station en lopen vervolgens naar hun bestemming. Dat is nu nog geen pretje, maar dat gaat veranderen. Want de combinatie van een gevarieerde bevolking, aantrekkelijke voorzieningen en groene buitenruimte maakt deze wandeling tot een belevenis die naar meer smaakt. Welkom in Westerdok!



meter. De toren staat tussen Stadhuis en Javatoren en voegt een nieuwe tijdslaag aan het veelgeprezen ontwerp van Cor Kalfsbeek toe. Dat mag op een innovatieve manier. Door bijvoorbeeld te kiezen voor toekomstgerichte, biobased architectuur, wordt een brug tussen de oude en nieuwe rechtbank geslagen.

Wonen in het hart

Het hart van Westerdok sluit aan op de schaal en gemoedelijkheid van omringende bebouwing. De nieuwbouw vormt een stevige straatwand langs de Henri Dunantstraat en schakelt langs de Achtzaligheden en Twentse tuin een tandje terug tot twee lagen met een stevige kap. Deze tuin is de gedroomde plek voor een kleinschalige woonvoorziening voor ouderen. In hun gezamenlijke huiskamer zijn buurtbewoners welkom om een kopje koffie te drinken en om zo nu en dan een sociale activiteit te organiseren. Parkeren gebeurt binnen het blok in een hofje dat aansluit op het bestaande parkeerterrein achter de Brugstraat.

Het Twentse Dok

Het Twentse Dok bestaat uit een naar buiten gerichte rand en een groene, semi-private binnenwereld. De buitenrand speelt in op verschillen in de omgeving. De bebouwing langs de Westerdokstraat en Achtzaligheden bestaat uit vrijstaande of twee-onder-een-kapwoningen, net als in de bestaande buurt. Langs de Henri Dunantstraat en De Grenzen komt een stevige straatwand. De hoek Henri Dunantstraat-Achtzaligheden is een scharnierpunt in de wandeling dwars door Westerdok en wordt met een hoogteaccent bekroond. In de plint van dit gebouw komt een, bij voorkeur maatschappelijke, voorziening. Langs De Grenzen verrijst een toren van ca. 35 meter met uitzicht over het Nautisch Park. Dat is ook de plek voor een eventuele doorsteek naar de binnenwereld met z'n eigen intieme sfeer.



‘IN WESTERDOK BLOEIT
HET TWENTSE STADSLEVEN
DOOR EEN DYNAMISCHE
MIX VAN WONEN, WERKEN,
ONTMOETEN EN ONTSPANNEN.’

3. ASPECTEN VAN HET PLAN

Programma

De bandbreedte van het nieuwbouw- en transformatieprogramma is 62.375 tot 68.675 m² bruto vloeroppervlakte (BVO). Dat is inclusief de transformatie en uitbreiding van de huidige rechtbank. De bouw van de nieuwe rechtbank (ca. 10.000 m²) is niet meegerekend. In het plan worden 535 tot 575 woningen toegevoegd. Dat komt overeen met de doelstelling uit de Ontwikkelvisie.

Westerdok wordt een gebied waar mensen uit alle geledingen van de samenleving samen komen, naar elkaar omkijken en zich aan elkaar kunnen optrekken. Aan marktpartijen wordt gevraagd om vernieuwende woon- en werkconcepten te realiseren die op de woonwensen van de geselecteerde doelgroepen inspelen: Jonge stedelingen, Vitale, actieve levensgenieters en Internationale kenniswerkers.

LOCATIES EN DOELGROEPEN

	Jonge stedelingen	Vitale, actieve levensgenieter	Internationale kenniswerkers
Pionieren aan de Parkkade	●	○	●
Icoon in het Nautisch Park	○	●	●
Tweede jeugd bij de brug	●	○	●
Wonen in het hart	○	●	●
Het Twentse Dok	●	●	●



kenmerken
jonge professionals en starters, gericht op zelfontplooiing en sociale netwerken, gewend aan thuiswerken, on- en offline verbonden, combinatie van fiets en OV, instagrammable leefomgeving



kenmerken
middenin het leven, sociale contacten, betrokken bij de buurt en vrijwilligerswerk, gemeenschappelijke tuin, levensloopgeschikte plattegrond, ruimte voor hobby en kleinkinderen

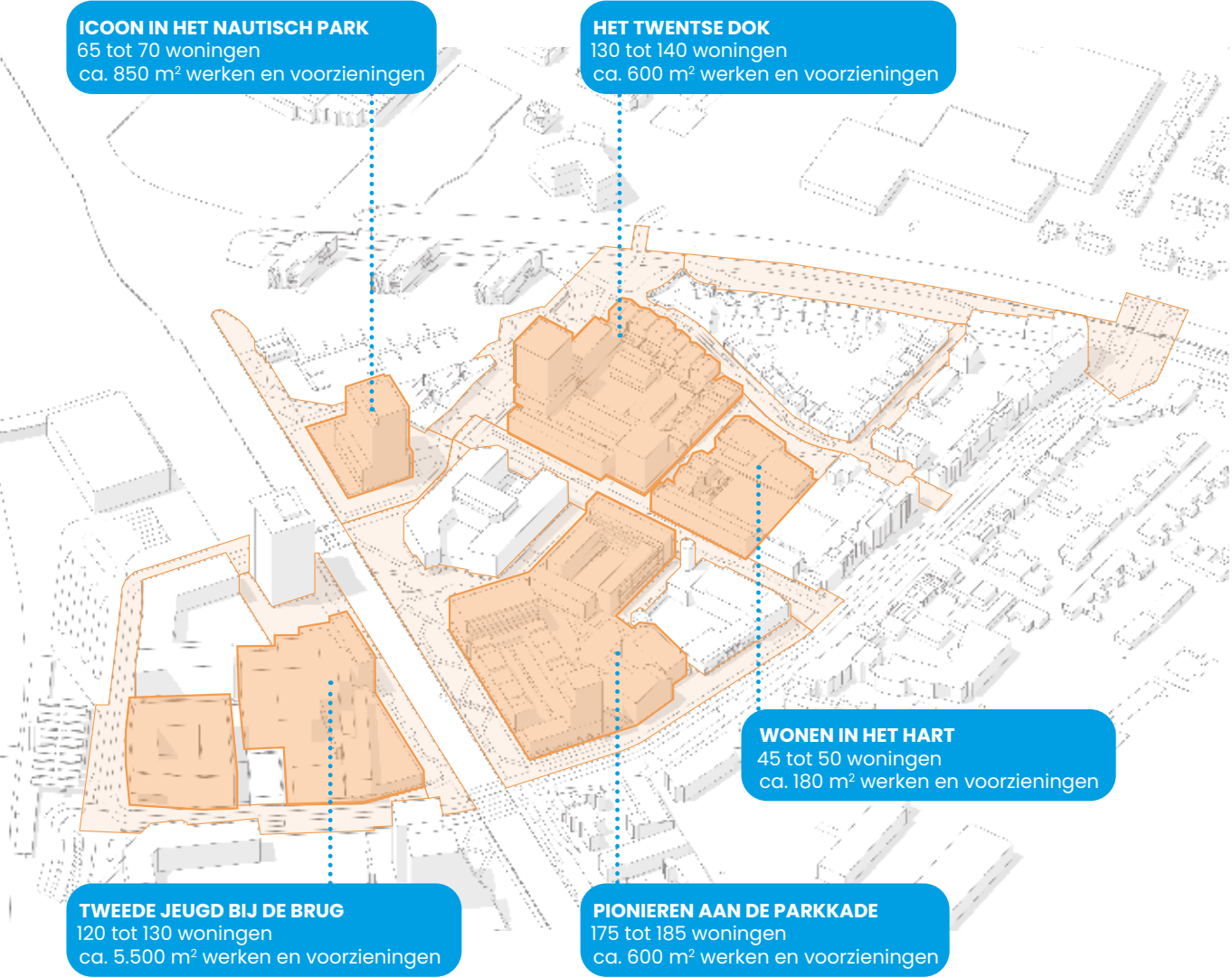


kenmerken
houden van de stad, individueel of met hun gezin, interesse in huur en steeds vaker koop, horeca om de hoek, cultuur en internationale scholen binnen regio, veilig, individuele buitenruimte

Ook de verdeling van het woningbouwprogramma is gelijk aan de Ontwikkelvisie: circa 30% sociale huur, 40% middenhuur / betaalbare koop en 30% vrije sector. Sociale huurwoningen worden evenwichtig over het gebied verdeeld. De prijs van de middenhuur is gedifferentieerd met woningen net boven de sociale huurgrens tot woningen binnen het dan geldende maximum voor middeldure huur. Ongeveer een kwart van de woningen heeft een voordeur aan de straat en is dus grondgebonden.

De indicatieve aantallen en woninggrootte zijn als volgt:

	aantal woningen	gemiddeld BVO per woning	BVO
sociale huur	160-175	82 m²	13.120 tot 14.350 m²
middenhuur betaalbare koop	215-225	97 m²	20.855 tot 21.825 m²
vrije sector	160-175	140 m²	22.400 tot 24.500 m²
woningaantal	535-575		56.375 tot 60.675 m²
werken en voorzieningen			6.000 tot 8.000 m²
totaal BVO			62.375 tot 68.675 m²



In Westerdok wordt gewoond en gewerkt. Het gebied is het thuis van instellingen en bedrijven, zoals De Rechtspraak, Belastingdienst, Dimence, Brandweer en verschillende MKB-bedrijven. Het plan voorziet in een aanvullend werk-, cultuur- en voorzieningenprogramma van 6.000 tot 8.000 m² BVO, bedoeld voor ondernemers en kunstenaars die aan de jonge, sportieve en levendige sfeer bijdragen, voor ondernemers en maatschappelijke instellingen die zorg en service verlenen en voor ondernemers die vanwege sloop-nieuwbouw moeten verkassen terwijl ze wel degelijk meerwaarde voor het gebied hebben. Zoekt een bedrijf een regulier kantoor bij het station, dan wordt eerst op de bestaande mogelijkheden gewezen. Blijkt dat echt geen optie, dan behoort nieuwbouw tot de mogelijkheden.

Onderzoeksbureau Sweco adviseerde op basis van een data-analyse een relatief omvangrijk werk- en voorzieningenprogramma in Westerdok. In het plan wordt terughoudendheid betracht om ongewenste concurrentie met de binnenstad te voorkomen. De focus in Westerdok ligt op hedendaagse voorzieningen die bij de leefstijl van de bewoners passen.

Maatschappelijke voorzieningen
Voor een kindvriendelijke en zorgzame sfeer, zoals een kinderdagverblijf, een huiskamer voor oudere buurtbewoners en een bloemenpluktuin met theehuisje.

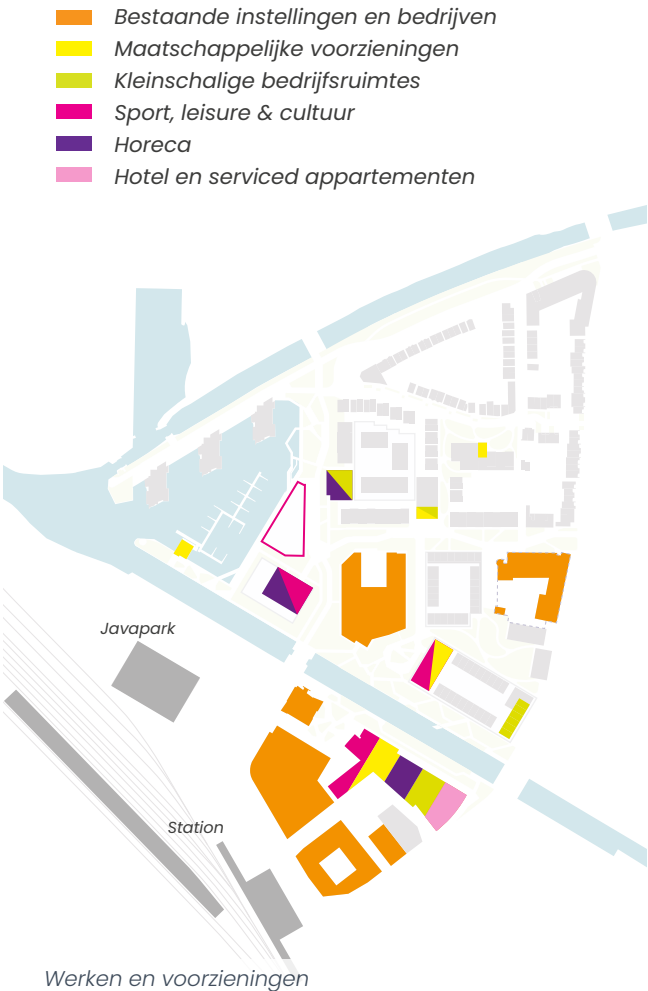
Kleinschalige bedrijfsruimtes
Voor ondernemers die diensten aan bewoners in het gebied leveren, zoals een fietsboutique, wasbar, buurtbakker, self care & beauty kliniek, hondentrimsalon en repair café.

Sport, leisure & cultuur
Voor lichaam en geest, zoals een sportschool, city spa, een studio voor yoga, vechtkunst en meditatie, muziek- en dansstudio, calisthenics park, circusschool en atelierruimte.

Horeca
Voor ontmoeting en ontspanning, zoals een harbourclub of bruine havenkroeg aan het water, een gym-barconcept voor foodies en gymjunkies en dakakker met kookstudio.

Hotel en serviced apartments
Voor bezoekers die kort of wat langer in Twente verblijven, zoals zakelijke reizigers voor de Almelse bedrijven, congresgangers voor UT en Saxion en toeristen in het weekend.

De kaart geeft de werk- en voorzieningenlocaties in het gebied aan. De functies dragen op deze locaties bij aan de levendigheid van de openbare ruimte waar dat is gewenst. Op andere plekken draait het om de rustige woonsfeer.



WESTERDOK EN SCHEEPMAKERSKWARTIER IN HAARLEM

Het Scheepmakerskwartier ligt net als Westerdok op loopafstand van de binnenstad. Je woont er aan het water of aan één van de gezellige stadsstraatjes met geveltuintjes. De autovrije kade biedt de mogelijkheid voor een rustige wandeling richting een kleine stadshaven. De Koepel is de eyecatcher van de wijk. Deze oude gevangenis is getransformeerd tot een multifunctionele verzamelplek voor cultuur, onderwijs en horeca.



WESTERDOK EN BASSINS-A-FLOTS IN BORDEAUX



Deze woonwijk in het voormalige havengebied van Bordeaux ondergaat momenteel een uitgebreide herontwikkeling. De groene voetpaden leiden je richting de Promenade des Bassins en aan het water bevindt zich het museum voor digitale kunst Bassins des Lumières. Een levendige, gevarieerde wijk van uitersten waar wonen, werken, recreatie en creativiteit samenkomen. De architectuur is typisch Frans: hedendaags, maar met een vriendelijke, groene toets.

WESTERDOK EN BUIKSLOTERHAM IN AMSTERDAM

Buiksloterham is een voormalig haven- en industriegebied, maar dan zonder karakteristieke pakhuizen en fabrieken. De stoere, nautische sfeer moet, net als in Westerdok, door nieuwbouw worden opgeroepen. En dat is gelukt. Hoge en lage gebouwen wisselen elkaar af, zodat je het water telkens op een andere manier ziet. De gebouwen verschillen ook in functie, vorm en materiaal. Dat verwijst naar het verleden als no-nonsense werkgebied waar wordt gebouwd naargelang de behoefte.



Het werk- en voorzieningenprogramma landt op de begane grond (‘plint’) van beeldbepalende hoeken. Bewoners en bezoekers worden op die manier gestimuleerd om van belevenis naar belevenis te wandelen. Inspirerende voorbeelden, zoals het Scheepsmakerskwartier in Haarlem, Carlsberg Byen in Kopenhagen en Bassins-à-flots in Bordeaux illustreren hoe geweldig Westerdok kan gaan worden. De exacte invulling van het programma en plintenprogramma wordt ter zijner tijd afgestemd met de projecten Stadskade en Groot Gravenkwartier in de binnenstad. Dan zal tevens worden besloten waar het nieuwe hotel het beste kan landen. Sweco constateerde daarnaast ruimte voor een full-service supermarkt tussen station, binnenstad en Indië. Ook deze beslissing zal pas in een later stadium worden genomen in het kader van de nieuwe detailhandelvisie.

Duurzaamheid

Westerdok wordt een toekomstbestendig stadsmilieu met ambities die de beoogde doelgroepen belangrijk vinden: Groen en klimaatbestendig, Energieneutraal en Circulair en biobased bouwen.

Groen en klimaatbestendig

Westerdok bestaat nu nog vooral uit verharding en water. Het weinige groen dat op dit moment aanwezig is, ligt langs het Kanaal naar Nordhorn en rond de camperplaats bij Javapark. Tussen Dimence en de brandweerkazerne staan monumentale bomen. Het gebrek aan groen is niet alleen slecht voor mens en dier, maar veroorzaakt ook praktische problemen. De hoeveelheid groen is onvoldoende om het eigen regenwater te bergen, laat staan het overvloedige regenwater dat uit de binnenstad via de Boddestraat, Brugstraat en Henri Dunantstraat het gebied binnenstroomt. Deze overlast neemt de komende jaren waarschijnlijk toe door klimaatverandering en wellicht af door mitigerende maatregelen die in de binnenstad worden getroffen. Het vergroten van de waterberging in Westerdok blijft daarom noodzakelijk.

Het plan voldoet aan de 3-30-300 regel: 3 bomen zichtbaar vanuit je woning, 30% van de wijk beschaduw door een boom en 300 meter afstand tot een grote, groene, koele plek. Er wordt minimaal 20.000 m² openbaar groen toegevoegd. Dat is meer dan in de Ontwikkelvisie is afgesproken. Het extra groen betekent bovendien een kwalitatieve impuls. De vergroening van de wateroevers resulteert namelijk in een robuuste groenstructuur die goed met de omgeving verbonden is. Dat is een voorwaarde voor het terugbrengen van natuur en meer biodiversiteit.

	huidige situatie	nieuwe situatie
plangebied	142.000 m²	142.000 m²
openbaar		
water	17.500 m² (12%)	17.500 m² (12%)
groen	7.000 m² (5%)	28.000 m² (20%)
verharding	40.000 m² (28%)	33.000 m² (23%)
prive		
bebouwing	77.500 m² (55%)	63.500 m² (45%)
inclusief eigen erf en/of tuin		



Binnen 300 meter een groene plek

Onderzoeksbureau Econsultancy heeft de huidige natuurwaarden in het gebied in kaart gebracht en advies uitgebracht over algemene broedvogelsoorten, vleermuizen en het te beschermen leefgebied van de mus en egel. De gemeente zet in op natuurinclusief bouwen. In het vervolg van het plan- en ontwikkelproces worden afspraken met marktpartijen gemaakt over het vergroenen van daken en gevels en het inbouwen van nestkasten.

Onderzoeksbureau Witteveen+Bos heeft het watersysteem in kaart gebracht. Westerdok ligt gemiddeld op NAP +11 meter. De kade langs het Kanaal naar Nordhorn ligt iets hoger. Het midden van het gebied vormt een kommetje dat kwetsbaar voor wateroverlast is. De bodem bestaat uit afwisselend fijn en grof zand met klei- en leemlagen en een enkele dunne veenlaag op 5 tot 8 meter diepte. De afstand tussen het maaiveld en het Representatief Hoog Grondwater bedraagt 0,97 meter. Het gebied is aangesloten op een gemengd rioolstelsel. Bij de

recente herinrichting van de Brugstraat is er tussen de Henri Dunantstraat en Sluiskade Zuidzijde een separaat hemelwatersysteem aangelegd.

Er zijn stresstesten voor een standaard en een extreme bui uitgevoerd. Uit de testen blijkt de kwetsbaarheid van het gebied rond de Henri Dunantstraat. Om ernstige overlast te voorkomen, zijn er uitgangspunten voor hemelwater, oppervlaktewater, grondwater en afvalwater opgesteld.

Afkoppelen
Nieuwe ontwikkelingen worden afgekoppeld van het gemengde rioolstelsel.

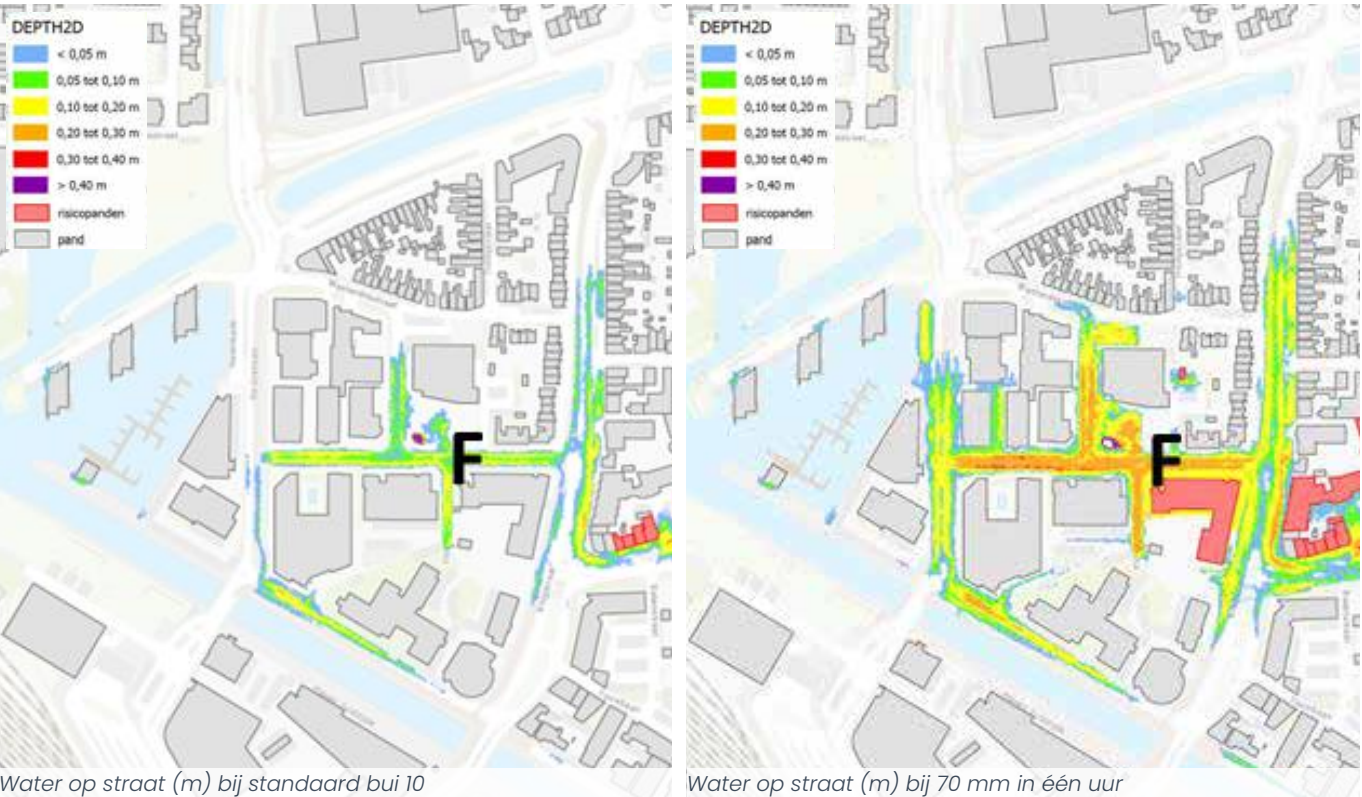
Hemelwaterverwerking
- Nieuwbouw houdt de neerslag zo lang mogelijk vast en voert die vertraagd af.
- Het gebied rond de Henri Dunantstraat wordt iets opgehoogd.
- Langs de Henri Dunantstraat worden ondiepe wadi's aangelegd.

- Op andere plekken, zoals in de Twentse tuinen, wordt geïnfilteerd.
- De bergings- en afvoercapaciteit in het hemelwatersysteem wordt vergroot.

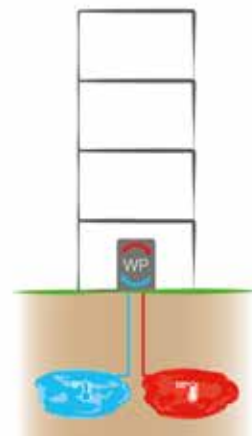
Waar mogelijk, wordt hemelwater via goten en over straat naar de kanalen en/of een waterberging buiten het knelpuntgebied afgevoerd. Daarbij moet rekening worden gehouden met de beschermingszone langs A-watergangen. Ingrepen daar gebeuren in overleg met het waterschap.

Klimaatadaptatie
De vergroening van Westerdok aan de hand van de 3-30-300 regel draagt niet alleen bij aan het voorkomen van wateroverlast, maar ook aan de reductie van hittestress als gevolg van klimaatverandering..

Energieneutraal
Het plan zet in op energieambitie Energieneutraal op gebiedsniveau (BENG-100%). Onderzoeksbureau Merosch heeft daarvoor een energieconcept

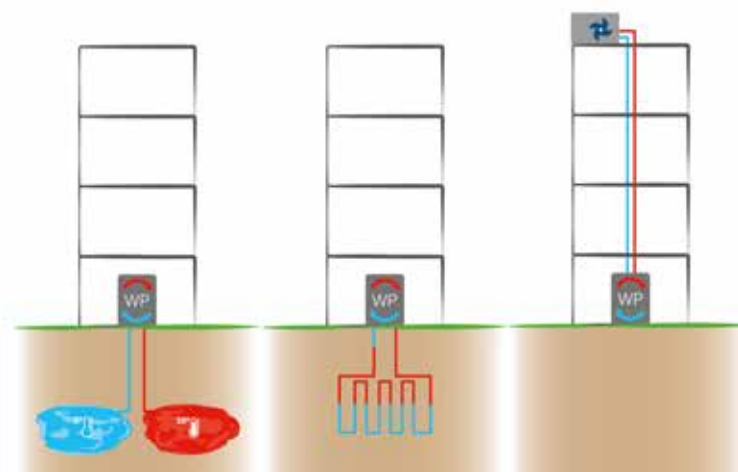


Op gebiedsniveau



WKO-bronnet

Op gebouw-, blok- en woningniveau



WKO-douplet

Bodemlussen

Luchtwarmtepomp

ontwikkeld. Dat gaat uit van goede isolatie en het gebruik van duurzame energie.

Duurzame warmte- en koude voorziening

Het advies is om, mede gezien de bodemgesteldheid in het gebied, te kiezen voor een combinatie van collectieve en individuele bodemlussen op blokniveau. Deze warmte-koude oplossing sluit goed aan bij de fasering, omvang en variatie van de bouwblokken en heeft financieel-technische voordelen ten opzichte van een grootschalige gebieds-WKO. Een oplossing met luchtwarmtepompen zou in theorie ook mogelijk zijn, maar dat brengt het risico van overlast voor de omgeving met zich mee. Deze oplossing is daarom op dit moment ongewenst.

Zonnepanelen

De energieambitie Energieneutraal is haalbaar op gebiedsniveau, mits 70% van het totale dakoppervlak voor PV wordt benut. Het grote dakoppervlak met dito opbrengst van de laagbouw draagt zo bij aan het kleine dakoppervlak met dito opbrengst van de hoogbouw. Zonnepanelen mogen ook in de gevel worden opgenomen. Dat moet dan wel op een esthetisch verantwoorde wijze gebeuren.

Smart grid

Het elektriciteitsnet dient zoveel mogelijk te worden ontlast. Nader onderzoek moet uitwijzen of het dak en de gevels van Javapark kunnen worden benut voor duurzame energieopwekking en of die energie



Indicatieve locatie trafo's

kan worden opgeslagen in een wijkbatterij die het net ontlast. Daarnaast zal de mogelijkheid van een slim energiemanagementsysteem achter de meter worden onderzocht. Zo'n systeem stuurt de warmtepomp, zonnepanelen en laadvoorzieningen aan om netcongestie te voorkomen.

De gemeente en marktpartijen zullen het energieconcept en de bijbehorende afspraken in de vervolgfase verder uitwerken.

Circulair en biobased bouwen

De R-ladder uit het Nationaal Programma Circulaire Economie geeft richting. Sloopafval krijgt een tweede leven. Nieuwbouw wordt zoveel als mogelijk circulair uitgevoerd. De Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) geeft aan wat de milieubelasting in de sloop-, bouw- en onderhoudsfase is. De grenswaarde is 0,8 per m² bruto vloeroppervlak voor een nieuwbouwwoning en 1,0 per m² bruto vloeroppervlak voor een kantoor of soortgelijk gebouw groter dan 100 m².

Het Rijk heeft een herziening van de MPG aangekondigd met als doel om het gebruik van hernieuwbare, biologische, afbreekbare en/of herbruikbare materialen te stimuleren. De gemeente zet nu al stappen en heeft de intentieovereenkomst Biobased (ver)bouwen in Twente ondertekend. Ook het Rijk laat met de nieuwe, biobased rechtbank zien dat het haar menens is. Die inzet krijgt in Westerdok een vervolg. Het streven is een verdubbeling van het aandeel biobased materialen (MPG 0,6 of lager). De gemeente doet onderzoek naar het gebruik van Twentse, biobased materialen in de openbare ruimte en maakt dit tot een prioriteit in ontwikkeltenders voor de eigen gronden. Aan partijen die nu al een positie hebben wordt gevraagd om de toepassing van hout, grasvezel, hennep, bamboe, stro, wol en andere natuurlijke materialen serieus te onderzoeken en waar mogelijk toe te passen.



Nieuwe rechtbank (Paul de Ruiter Architects)



Collage van biobased materialen

Bereikbaarheid

Westerdok ligt tussen het intercitystation, de binnenstad en het water. Het is een ideale locatie voor doelgroepen die waarde hechten aan voorzieningen op loopafstand en een perfecte bereikbaarheid per fiets, bus en trein. Het gebied heeft ook recreatieve potentie. Want is het Kanaalpark eenmaal aangelegd, dan wandel je vanaf het station zo het prachtige buitengebied van Almelo in.

Onderzoeksbureau Goudappel heeft het Mobiliteitsprogramma van Eisen Westerdok opgesteld. De prioritering van het STOMP-principe is leidend: Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobility as a service en Privé auto.

Stappen

De Grenzen en Haven Noordzijde worden autovrij en ingericht als groen voetgangersgebied aan het water. Om dat te bereiken wordt de Stationsstraat twee richtingen. De verbreding van het straatprofiel maakt dat mogelijk. De nieuwe inrichting verbetert de verblijfskwaliteit rond het station met substantieel

meer ruimte voor voetgangers en fietsers. De huidige omrijlus via Haven Noordzijde wordt overbodig, zodat ook de kruising met de Brugstraat een stuk veiliger kan worden vormgegeven.

Binnen het gebied wordt een micronetwerk van straatjes en doorsteekjes aangelegd. Die verbeteren de ‘doorbloeding’ en stimuleren de interactie tussen buurtbewoners. Het wordt ontworpen met inclusiviteit in gedachten. Zo zijn de paden toegankelijk voor iedereen, ook voor mensen met een beperking. En voor een veilig gevoel op straat is er gedacht aan goede verlichting, voldoende ‘ogen op straat’ en levendige functies in de plint.

Trappen

De F35 loopt nu nog over de Egbert Gorterstraat, Haven Noordzijde en De Grenzen. De verbrede Stationsstraat biedt ruimte voor een logischer tracé, namelijk via de Stationsstraat naar De Grenzen. De fietsroute langs de Brugstraat naar de noordelijk gelegen scholen wordt gehandhaafd. De Sluiskade Zuidzijde krijgt, als onderdeel van het Parklint, het karakter van een recreatieve wandel- en fietsroute naar het buitengebied.



HET STOMP-PRINCIPE

Fietsnetwerk



De Henri Dunantstraat verbindt het fietspad langs de Brugstraat met De Grenzen/F35. Deze fietsverbinding neemt de rol van Haven Noordzijde als route tussen de binnenstad en Indië over. De Henri Dunantstraat wordt tevens de hoofdontsluiting van de wijk. De snelheid gaat naar 30km/u en fietsers en auto’s mengen op dezelfde rijbaan. Bewoners fietsen vanaf de Henri Dunantstraat gemakkelijk naar hun inpanidige fietsenstalling. Bezoekers kunnen hun fiets in de openbare ruimte kwijt.

Openbaar vervoer

Het bus- en treinstation liggen op enkele minuten lopen. De mogelijke vernieuwing en uitbreiding van het station is het onderwerp van onderzoek door ProRail, verschillende vervoersmaatschappijen en Rijk, provincie en gemeente. De uitkomsten worden later in 2025 verwacht. Het Stedenbouwkundig plan anticipeert hierop door speelruimte voor uiteenlopende oplossingen te houden.

Onderzoeksbureau Goudappel heeft de verbrede Stationsstraat met twee richtingen doorgerekend

Indicatieve locaties fietsparkeren bezoekers



met het Regionaal Verkeer Model Overijssel (RVMO) en geconcludeerd dat het mogelijk is. In de vervolgfase zal het ontwerp verder worden uitgewerkt tot een verkeerskundig detailontwerp aan de hand van een simulatie van de kruising Stationsstraat-Egbert Gorterstraat. De uitkomsten daarvan kunnen van invloed zijn op de maatvoering van boogstralen, de exacte situering van oversteekplekken en andere verkeerskundige details.

Mobility as a service

Javapark heeft de potentie om uit te groeien tot een regionale hub, want dichtbij het station, en een wijkhub want gunstig gelegen ten opzichte van Westerdok. De huidige parkeergarage fungeert als P+R en wordt gebruikt door abonnementhouders van Dimence. De maximale bezetting ligt op 260 van de 345 plekken. De werkelijke bezetting valt aanzienlijk lager uit. Op werkdagen schommelt de bezetting rond 50%. Dat biedt ruimte om ook de bezoekers van Westerdok hier te laten parkeren. Daarnaast is het een kans om het aanbod met deelvervoer uit te breiden. In de praktijk vind je in dergelijke

hubs ook vaak kleinschalige voorzieningen, zoals fietsreparatie, pakketkluisen, zorgfuncties, wasbar en flexwerkplekken. Dat is niet alleen handig, maar draagt ook bij aan de levendigheid en sociale veiligheid van deze plek die nu door sommige gebruikers in de avonduren wordt gemeden.

Zijn alle woningen gerealiseerd en parkeren alle bezoekers van deze woningen en de voorzieningen in Javapark, dan kan de huidige garage eventueel met een extra laag (+ 90 plekken) worden uitgebreid.

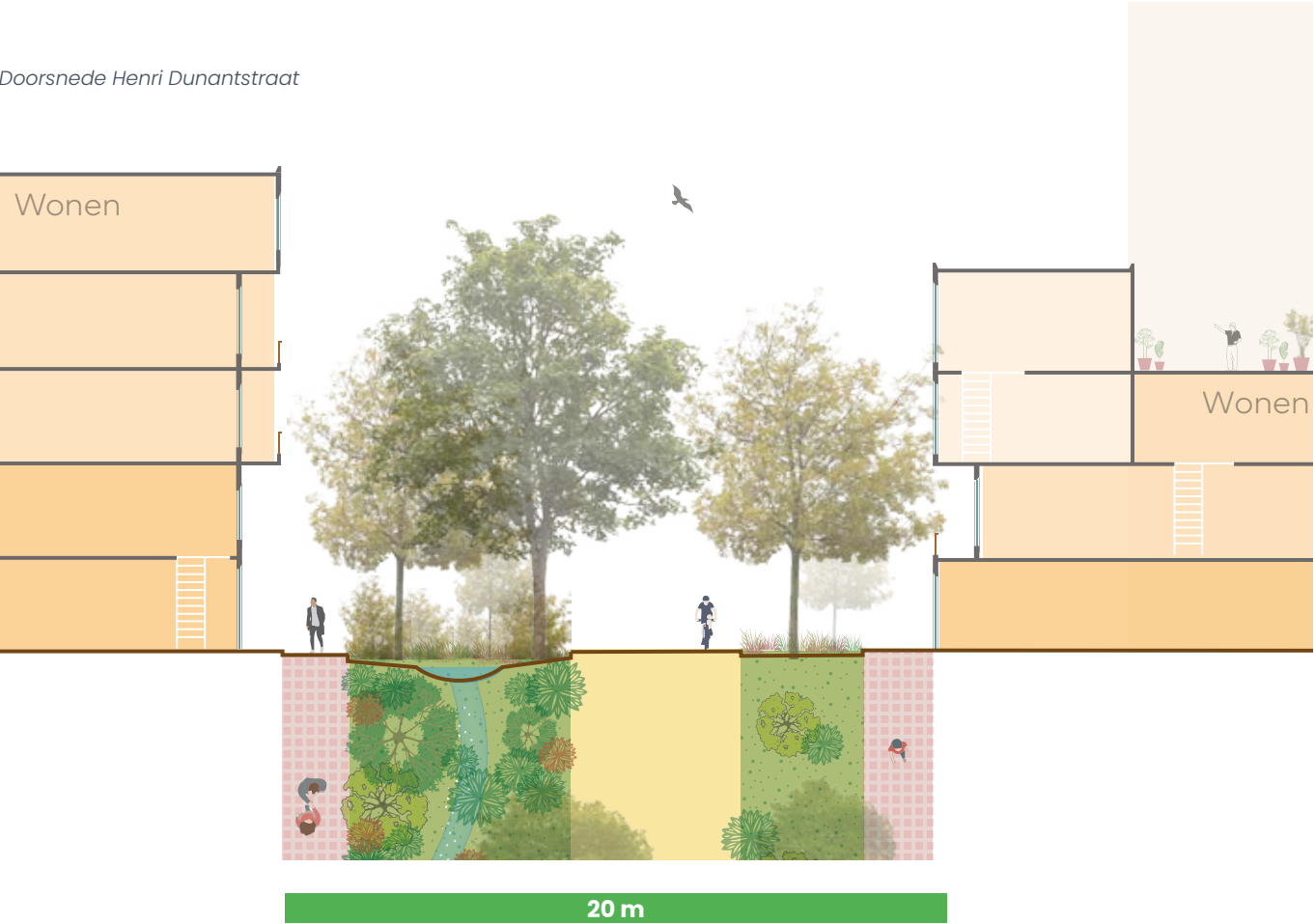
Privé auto

De verbrede Stationsstraat ontsluit het gebied tussen spoor en kanaal. De Henri Dunantstraat ontsluit de nieuwbouw in het hart van het gebied plus bestaande instellingen en bedrijven (Dimence, brandweerkazerne, Welkoop). Sluiskade Zuidzijde

blijft de ontsluiting van de bestaande buurt, inclusief de watervilla's aan de Havenkade. De aansluiting Brugstraat-Henri Dunantstraat is gecheckt en moet worden aangepast. Het verkeer vanuit de Henri Dunantstraat linksaf de Brugstraat op, moet middenop de weg kunnen wachten, zonder de hoofdstroom te blokkeren.

Binnen het gebied is de auto te gast. De woon-, verblijfs- en erftoegangswegen worden 30km/u of 15km/u. Nood- en hulpdiensten mogen in geval van calamiteiten de F35 gebruiken. De nieuwe loop- en fietsbrug over het kanaal naar Nordhorn wordt daar geschikt voor gemaakt. Om sluipverkeer tussen de bestaande buurt en de Henri Dunantstraat te voorkomen, komt er een knip in de Achtzaligheden. Die verandert van een brede bedrijfsontsluiting in een autovrije loopverbinding.

Doorsnede Henri Dunantstraat



Autoverkeer



Calamiteitenroute



Parkeren

Bewoners van de bestaande buurt blijven op eigen erf en/of op straat parkeren. Bewoners van de Malderhof (hoek Brugstraat-Sluiskade Zuidzijde) beschikken over een ondergrondse parkeergarage.

Westerdok is een echte OV-locatie met bijbehorende parkeernorm die in de Ontwikkelvisie is vastgesteld.

sociale huur

0,4 pp per woning +0,3 pp voor bezoekers

middenhuur / goedkope koop

0,7 tot 1,0 pp per woning +0,3 pp voor bezoekers

vrije sector

1,0 pp per woning +0,3 pp voor bezoekers

De groene inrichting van de openbare ruimte is een impuls voor de gezondheid van bewoners, voor de ontmoeting en het spelen en de wateropvang. Voorwaarde is dan wel dat er zo min mogelijk op straat wordt geparkeerd. Het parkeren van de

nieuwbouw gebeurt in halfverdiepte of ondergrondse garages onder woningen en/of binnentuinen. Uitzondering is het bestaande parkeerterreintje tussen de Brugstraat en Achtzaligheden dat wordt uitgebreid tot een klimaatadaptatief parkeerhof met een open, groene verharding. In de openbare ruimte en de garages zijn voldoende laadvoorzieningen te vinden. Bij nieuwe ontwikkelingen is minimaal 10% van de parkeerplaatsen voorzien van een laadpunt voor elektrische voertuigen. Dat geldt ook voor laadpunten voor de fiets.

Bewoners zonder auto en bewoners die gewend zijn aan een tweede auto kunnen gebruik maken van deelvervoer. Er komen deelauto's dichtbij huis, op straat en/of op een daarvoor gereserveerde plek in de garage vlakbij huis. In Javapark, waar de bezoekers parkeren, komt een aanvullend aanbod van deelvervoer waar bewoners en bezoekers gebruik van kunnen maken.



De invoering van betaald parkeren in Westerdok kan leiden tot een overloopeffect in wijken zoals Indië en Rosarium. Nader onderzoek moet uitwijzen op welke manier dat het beste voorkomen kan worden.

Bijzonderheden

In de openbare ruimte komen parkeerplaatsen voor mensen met een handicap. Daarnaast komen er laad- en losplekken waar de pakketbezorger, verhuizer ed. kortstondig mag parkeren. Bij de nieuwe rechtbank wordt het laden & lossen bijna volledig binnen het gebouw opgelost. De straaltaxi van de NOS staat op de stoep en de nood- en hulpdiensten waar zij dat nodig vinden. Het plan voorziet verder in een nieuw haal & brengcircuit bij Dimence met toegang tot de parkeervoorziening onder de nieuwbouw. Daar bevinden zich maximaal 35 parkeerplaatsen voor de instelling. De routing van en naar de brandweerkazerne blijft hetzelfde. Deze instelling houdt 8 parkeerplaatsen in de openbare ruimte; het overige parkeren moet op eigen erf worden opgelost.

Voor nieuwe werkfuncties en voorzieningen wordt de parkeernorm uit de binnenstad gevolgd. De nieuwe rechtbank krijgt de beschikking over een eigen ondergrondse parkeergarage. Bezoekers van de andere bedrijven en voorzieningen parkeren in Javapark.

Westerdok is nu nog een blauwe zone. Deze vorm van parkeerregulering is ooit bedacht voor winkelgebieden waar bezoekers 'even' moeten zijn. Westerdok wordt echter een gemengd stedelijk gebied met de nadruk op wonen. De keuze voor betaald parkeren is in dat geval beter passend. De inkomsten vloeien bovendien naar de gemeente, waaruit het toezicht kan worden betaald. Bewoners van de bestaande buurt krijgen, met uitzondering van de Maldershof, een parkeervergunning. Nieuwe bewoners krijgen geen vergunning; zij parkeren in de eigen parkeervoorziening.



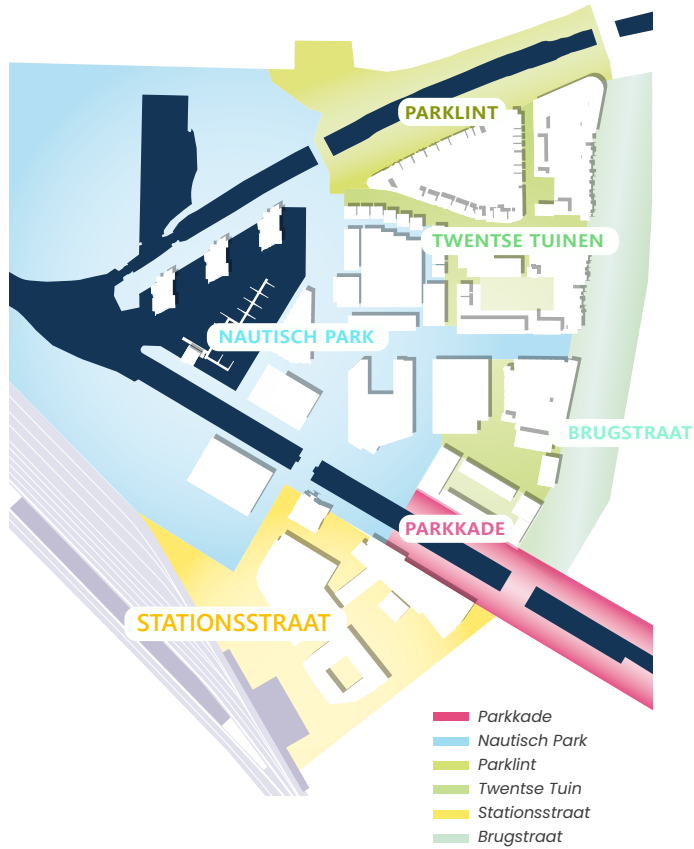
Indicatieve locaties doelgroepenparkeren

Openbare ruimte

Westerdok is het hart van het Kanaalpark. Buro Sant en Co heeft voor dit park een visie met vier ambities opgesteld. De ambities zijn vertaald in een ruimtelijk beeld dat richting geeft aan sfeer, inrichting, gebruik en beplanting van de openbare ruimte. Een samenhangend en natuurlijk palet met Twentse zandtonen is de basis. Materialen variëren, maar vormen een harmonieus geheel.

Parkkade

De Haven Nood- en Zuidzijde wordt een groene loper die Westerdok met de binnenstad verbindt. Deze Parkkade krijgt binnen het plangebied, tussen Brugstraat en jachthaven, een ingetogen, stedelijk karakter. De harde kades bij de brughoofden worden gehandhaafd, daartussen komen zachte, natuurlijke plekken aan het water. Bij de harde kades horen vaste planten, bij de zachte oevers een kruiden- en waterrijke beplanting. Een mix van bomen aangevuld met verspreide heesters accentueert de recht lijn van de Parkkade op een subtiële manier. De padenstructuur is fijnmazig en bestaat uit doorlopende voet-, gevel- en vlonderpaden. Ter



De verschillende sferen van de openbare ruimte

AMBITIES KANAALPARK

#1 EEN GELAAGD PARK MET KARAKTER

Almelo heeft een bijzondere landschappelijke ondergrond die de menselijke activiteiten sterk heeft bepaald. In het Kanaalpark worden die verschillende lagen en verhalen benut om de lokale identiteit en trots te versterken.

#2 EEN ROBUUST PARK MET BELEEFBARE NATUUR

Almelo wordt omringd door een prachtig bekenlandschap met waardevolle natuur. In het Kanaalpark wordt al die groene pracht weer dichterbij de stadsbewoners gebracht, hetgeen aan hun gezondheid bijdraagt.

#3 EEN LUW EN VERBONDEN PARK

Almelo heeft een fijnmazige stedelijke structuur waarin de auto best dominant is. In het Kanaalpark wordt juist ingezet op betere verbindingen voor wandelaars, fietsers en buitenspelers en -sporters van alle leeftijden.

#4 EEN AANTREKKELIJK PARK OM TE VERBLIJVEN

Almelo kent een verscheidenheid aan functies die echter niet altijd met elkaar en de openbare ruimte samenwerken. Het Kanaalpark geeft aanleiding om functies iets beter te clusteren, zodat er speciale plekken ontstaan.



PARKKADE



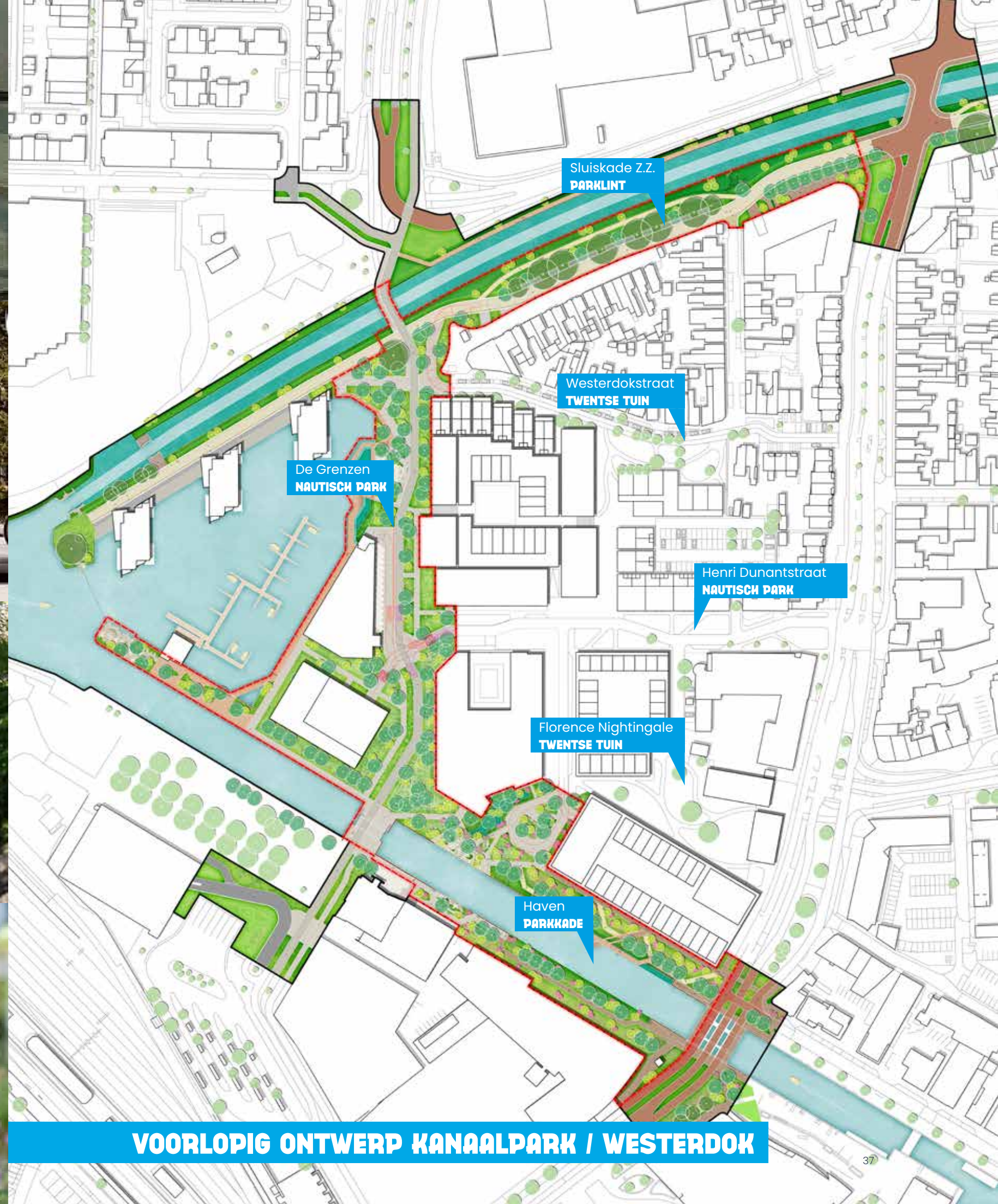
NAUTISCH PARK



PARKLINT



TWENTSE TUINEN



VOORLOPIG ONTWERP KANAALPARK / WESTERDOK



hoogte van Dimence stroomt overtollig regenwater het kanaal in. Dat gegeven wordt aangegrepen om een bijzondere verblijfsplek te creëren, een amfitheater waar bewoners, medewerkers en bezoekers heerlijk van het water kunnen genieten.

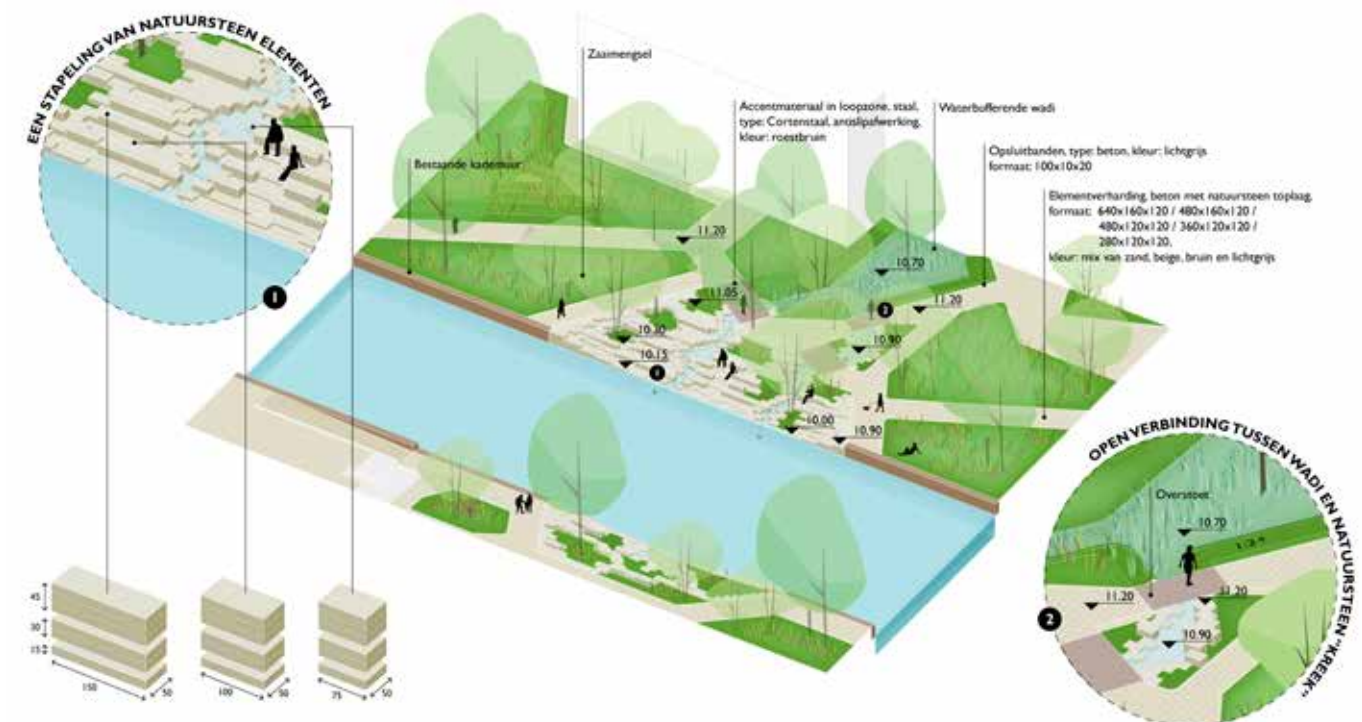
Nautisch Park

Het Nautisch Park maakt de jachthaven tot het hart van Almelo Waterstad. Het ontwerp zet in op het vergroenen en openbaar maken van de zuid- en oostoever als recreatieve bestemming voor bewoners van Westerdok en bezoekers uit de binnenstad. Het gebied krijgt een stoer-groen karakter met harde kades en grote, verspringende plantenvakken en een losse bomenstructuur, waarin open en gesloten zones elkaar afwisselen. De doorgaande fietsroute voegt zich in het park, de verspringende voetpaden liggen vrij in het groen. Een kadepad verbindt de drie nautische verblijfsplekken met elkaar. De eerste is de waterspeelplaats bij De Grenzen. De tweede het licht verhoogde terras rond de iconische toren bij de Stationsbrug. De omgeving van het huidige, sfeervolle jachthavengebouwtje is

en blijft de derde nautische plek. In het plan wordt de mogelijkheid opengehouden om daar een speels trekpontje naar de, grotendeels geprivatiseerde, Havenkade te maken.

Parklint

De Sluiskade Zuidzijde heeft dankzij de zachte oevers van het kanaal naar Nordhorn een landschappelijk karakter. Dit Parklint krijgt binnen het plangebied een nog natuurlijker inrichting met voldoende ruimte om te wandelen, spelen en vissen. Nieuwe bruggen in de Brugstraat en de Grenzen maken het bovendien mogelijk om hier te suppen, kanoën en met een sloepje te varen. Op de kant wordt overbodige verharding weggehaald en vervangen door grassen en kruiden in de droge delen en waterrijke beplanting in de natte zones. Vitale bomen worden behouden en aangevuld met nieuwe exemplaren en los verspreide heesters. De lager gelegen weg is bedoeld voor bestemmingsverkeer en recreatief fietsverkeer. Hoog op de oever komt een halfverhard voetpad met langs het water een oeverpad dat doe- en verblijfsplekjes met elkaar verbindt.

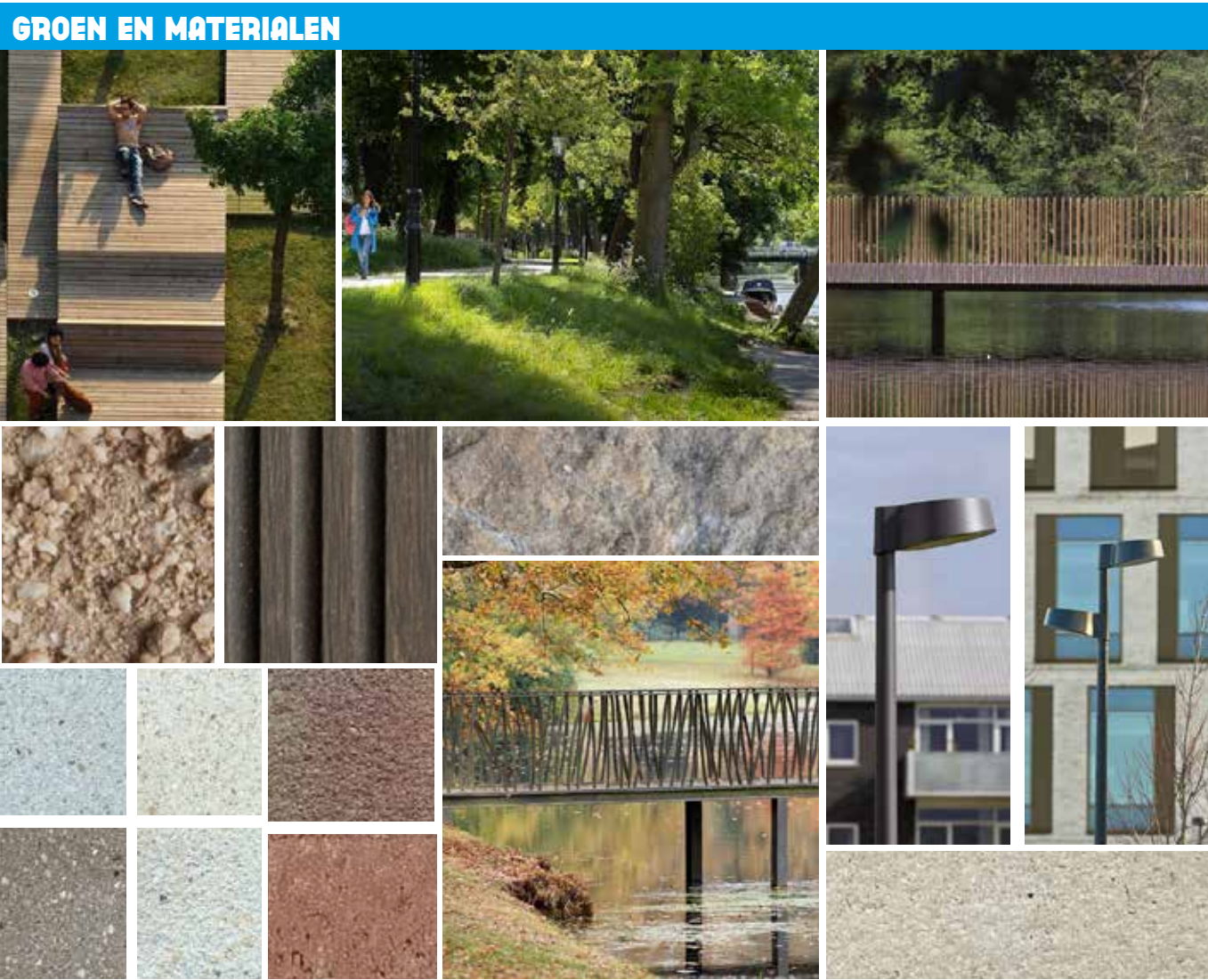


Twentse tuinen

Verscholen tussen de bestaande en nieuwe bouwblokken liggen de Twentse tuinen. Dat worden rustige, openbare oases in de luwte van de stad waar burens elkaar ontmoeten en die doen denken aan Twentse erven. De eerste tuin ligt aan de Westerdokstraat, de tweede rond de monumentale bomen. De inrichting van beide tuinen wordt zacht, sociaal en gezellig. Het wandelen en spelen staan hier centraal. De beplanting bestaat uit losse bomen, heesters, grassen en kruiden. Verharding wordt tot een minimum beperkt, met uitzondering van het buurtpleintje op de hoek Trompstraat-Westerdokstraat.

Stationsstraat en Brugstraat

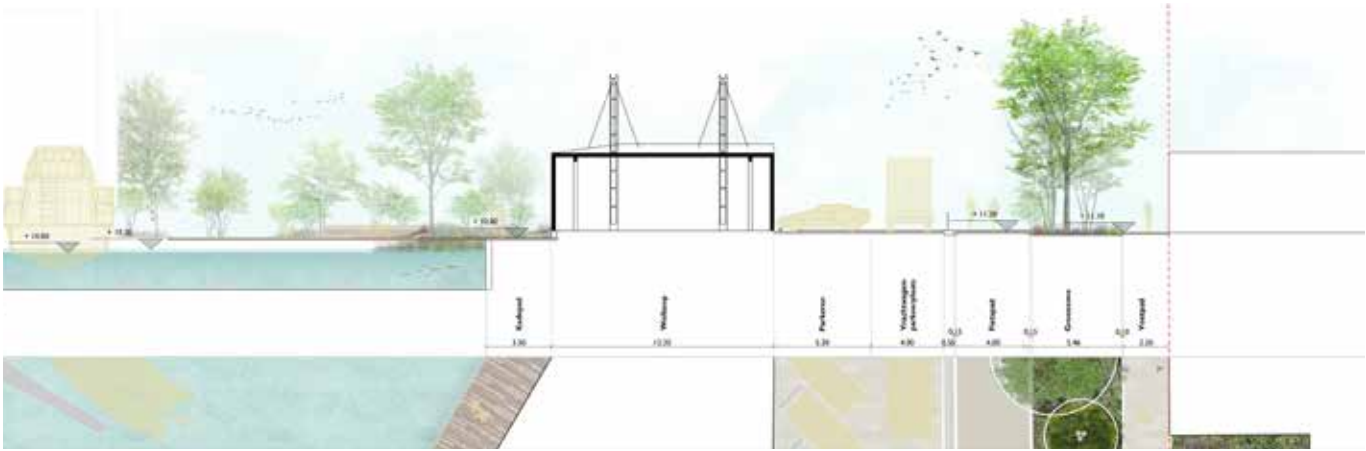
De Stationsstraat wordt verbreed. Dat biedt de mogelijkheid om infrastructuur, bebouwing en groen wat meer in evenwicht te brengen. De straat krijgt een rustig, langgerekt profiel met een vrijliggend fietspad. Voorlangs het station komt een breed trottoir met bankjes uit de wind. Tussen fietspad en rijbaan ligt een doorlopende groenstrook waar stevige bomen worden geplant. Het hanteren van een klare lijn in combinatie met volwassen groen dient ook als inspiratie voor de Egbert Gorterstraat en de Brugstraat, mocht die op termijn een andere inrichting krijgen.



Doorsnede Parkkade



Doorsnede Nautisch Park (met Welkoop)



Doorsnede Parklint



Sociale kwaliteit

De gebiedsontwikkeling Westerdok richt zich op een diverse woningmix, waarbij circa 30% van de woningen wordt gerealiseerd als sociale huur, verspreid over de verschillende deelgebieden van het project. Deze spreiding draagt bij aan een gemengde wijk en voorkomt concentratie van kwetsbare groepen. Daarnaast wordt er een aanzienlijk aandeel middeldure woningen toegevoegd. Het wordt hiermee mogelijk voor de jeugd van nu om straks in Almelo te blijven wonen en werken als zij dit willen. Niet alleen voor hen biedt Westerdok een thuis. Westerdok wordt een gebied waar mensen uit alle geledingen van de samenleving samen komen, naar elkaar omkijken en zich aan elkaar kunnen optrekken.

De openbare ruimte wordt ingericht als ontmoetingsplek, met toegankelijke verblijfplekken langs het water, speelelementen en zitplekken die uitnodigen tot recreatie en spontane interactie. Daarnaast voorziet het plan in aantrekkelijke wandelroutes met groene binnentuinen en prettige verblijfsplekken. Met het plan wordt hiermee ingezet op het realiseren van een toekomstbestendige woonomgeving waar huidige en toekomstige bewoners als ook bezoekers graag vertoeven, elkaar ontmoeten, sporten en spelen. De wijk wordt ontwikkeld als een levendige en dynamische plek, waar bewoners zich thuis voelen en actief deelnemen aan het sociale leven. De inrichting van de openbare ruimte, met veel groen, water en voorzieningen, ondersteunt bovendien een gezonde leefstijl en stimuleert sociale interactie. Een groene leefomgeving met ruimte voor ontmoeting bevordert welzijn, stimuleert beweging en draagt bij aan het voorkomen van zorgvragen.

Bij de verdere uitwerking van de openbare ruimte wordt nadrukkelijk rekening gehouden met toegankelijkheid voor mensen met een fysieke of cognitieve beperking, zoals ouderen, minder validen en mensen met dementie. Door het toevoegen

van herkenbare routes, voldoende zitgelegenheid, rustige groene plekken en laagdrempelige ontmoetingsplekken draagt de inrichting bij aan een inclusieve leefomgeving die eenzaamheid tegengaat en sociale betrokkenheid stimuleert.

Een belangrijke ambitie van de gemeente is het herstellen van de balans in de stad. Op dit moment is er sprake van disbalans in leefbaarheid, woningvoorraad, voorzieningen en bevolkingssamenstelling tussen verschillende wijken. Met de ontwikkeling van Westerdok – als ook met de andere gebieden binnen Almelo Centraal – wordt bijgedragen aan de samenhang tussen verschillende wijken en aantrekkelijkheid van Almelo als geheel.

Hoogbouw

Westerdok wordt een levendig stuk stad met wonen, werken en voorzieningen. Het toevoegen van programma ('verdichting') gebeurt zonder afbreuk te doen aan het groen en water in het gebied. Sterker nog, Westerdok wordt verrijkt met extra groen en water. Dat betekent dat er op andere plekken wat



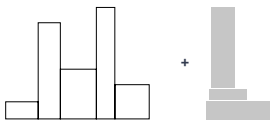
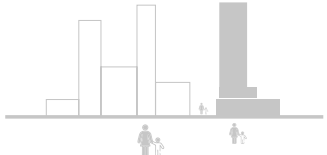
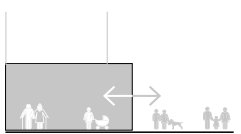
Porseleinen Hof, Delft (Orange Architects)

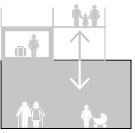
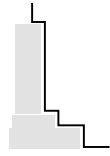
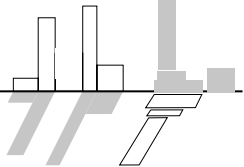
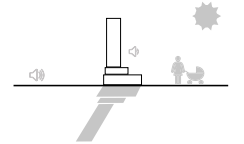
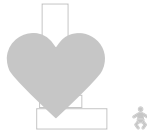
compacter en hoger gebouwd moet worden. Een gebouw hoger dan 25 meter noemen we hoogbouw. In het Stedenbouwkundig plan staan vier nieuwe torens:

- Pionieren aan de Parkkade
Toren aan de Brugstraat van ca. 35 meter
- Icoon in het Nautisch Park
Toren bij de jachthaven van ca. 50 meter
- Een tweede jeugd bij de brug
Toren bij de rechtbank van 50 tot 70 meter
- Het Twentse Dok
Toren aan De Grenzen van ca. 35 meter

Hoogbouw heeft invloed op de omgeving. Bij de positionering van de torens is daarom gebruik gemaakt van de Toren Checklist. Aan de initiatiefnemer en zijn architect wordt gevraagd om het schets-, voorlopig en definitief ontwerp aan de hand van deze checklist verder uit te werken.

TOREN CHECKLIST

-  **1** De toren bouwt voort op een bestaand hoogbouwcluster.
-  **2** De toren vormt een harmonieus en bij elkaar horend ensemble.
-  **3** De toren draagt bij aan een levendige en sociaal veilige openbare ruimte.

-  **4** De toren beschikt over een gezamenlijke ruimte voor ontmoeting en/of een logeerappartement.
-  **5** De toren bestaat uit een getrapte opzet met basement, middenstuk en beëindiging.
-  **6** De toren laat voldoende licht, lucht en ruimte zien tussen torens.
-  **7** De toren voorkomt of beperkt windhinder, slagschaduw en geluidshinder (galn, installaties ed.).
-  **8** De toren houdt rekening met de privacy van huidige en nieuwe gebruikers.
-  **9** De toren houdt rekening met de eisen vanuit vliegverkeer, straalpaden ed.
-  **10** De toren is mooi en verrijkt het Twentse stedelijk landschap.



BUITEN IS HET VERLENGSTUK

GROENE STEDELIJKHEID

HET BRUISENDE HART VAN HET KANAALPARK.



VAN JE WONING.

ARCHITECTONISCHE MELANGE

EIGENTIJD MET KNIPOOG NAAR HET BESTAANDE.



BEWUST LEVEN

DUURZAAM EN BIOBASED OM TE ERVAREN.



LEVENDIGE STRATEN

EEN OPEN EN UITNODIGENDE PLINT.



MOOI GEMAAKT

NAUTISCH IN VORM, HERHALING EN DETAILS.

4. BEELDKWALITEIT

Westerdok wordt een levendig stuk stad met een nautisch karakter. Je woont en werkt hier aan het water. Je beleeft er kunst en cultuur of je gaat met je kano het kanaal op. De bebouwingsdichtheid is hoger dan elders in Almelo. De kwaliteit van de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte zijn daarom extra belangrijk. Want woon je in een stadswoning of appartement, dan fungeert ‘buiten’ als het verlengstuk van ‘binnen’. En het doet er dus toe hoe dat er uit ziet!

De beeldkwaliteit is gebaseerd op vijf algemene ontwerpprincipes die het gebied een eigen karakter geven.

Groene stedelijkheid

Westerdok is het hart van het Kanaalpark. Het water en groen dooraderen het hele gebied en zorgt voor

die typisch Twentse charme van stad en natuur, dynamiek en rust, samen en ‘nu even niet’.

Architectonische melange

Westerdok betekent vernieuwing van een historische stad. De architectuur voegt een hedendaagse tijdslaag toe die het bestaande niet uitwist, maar weer laat schitteren.

Bewust leven

Westerdok richt zich op jong en jong van geest. Deze doelgroep hecht aan duurzame en biobased oplossingen die niet alleen rationeel en efficiënt, maar ook ‘feel good’ zijn.

Levendige straten

Westerdok draait om sociale interactie. De begane grond (‘plint’) wordt daarom open en uitnodigend met publiekgericht programma, zeker op straathoeken en langs het water.



Combinatie van stad, groen en water.

Mooi gemaakt

Westerdok is geïnspireerd op nautische architectuur. Dat betekent een heldere hoofdvorm, de kracht van herhaling en stoere details. Woningen mogen uit de fabriek komen, mits het ontwerp even bijzonder en de materialen en details net zo mooi zijn.

De vijf algemene ontwerpprincipes gelden voor alle vijf deelgebieden. Daarnaast heeft elk deelgebied een eigen ontwerpopgave met welstandscriteria. Die komen voort uit de wisselwerking tussen architectuur en de openbare ruimte: Parkkade, Nautisch Park, Twentse tuin en Hofje.

De architectuur aan de Parkkade vormt een stoere maar elegante wand langs de Haven. De architectonische korrel refereert aan de historische, geparceleerde rooilijn langs het water en geeft daar een hedendaagse interpretatie aan. De open, uitnodigende plint brengt de openbare ruimte tot leven. En ook de herontwikkeling van de huidige rechtbank, nu nog een gesloten gebouw, draagt daar volop aan bij.

De architectuur in het Nautisch Park heeft eveneens een stedelijk karakter, maar dan met een nautische twist. De gevelwand langs de Henri Dunantstraat

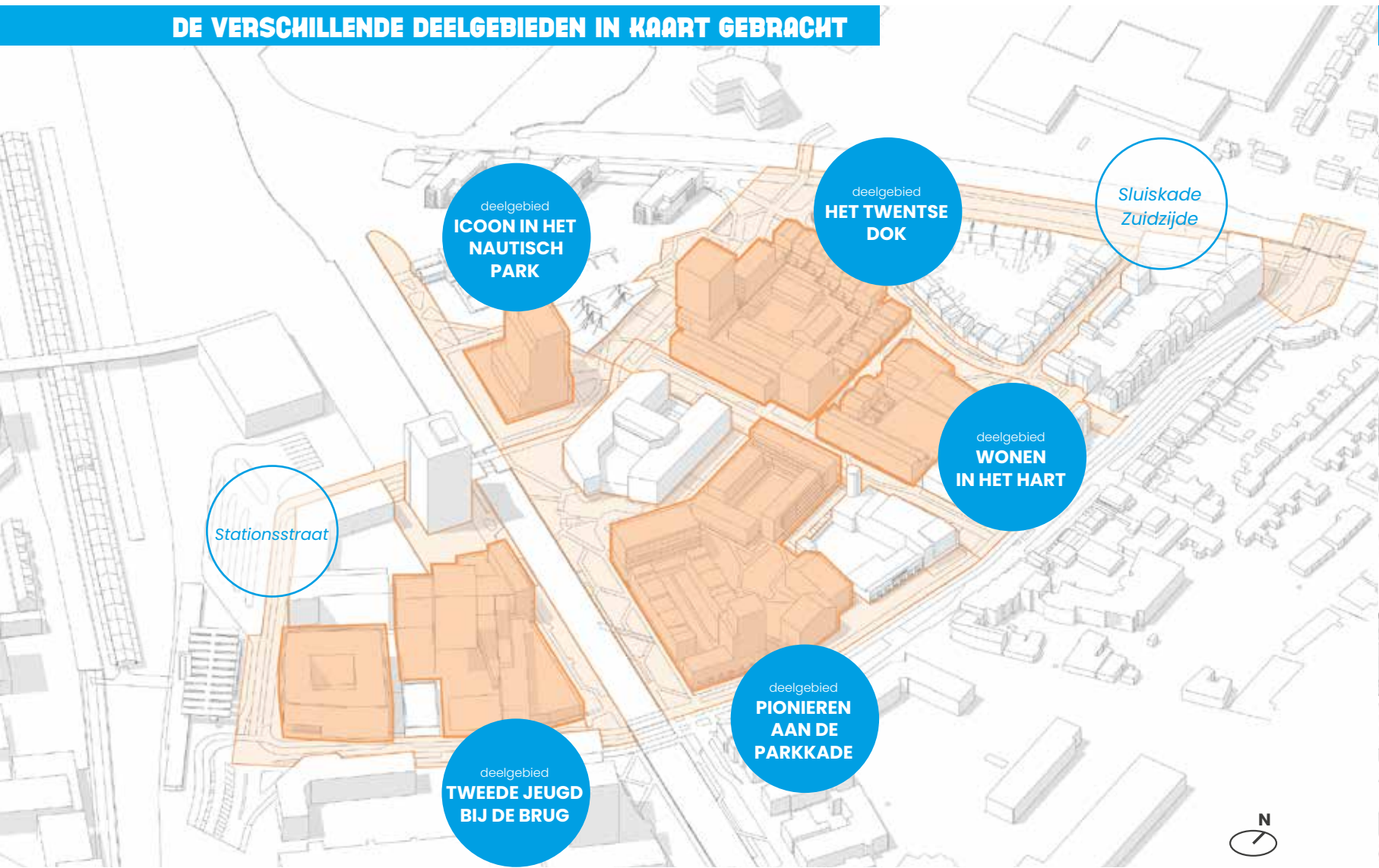
en De Grenzen kenmerkt zich door een heldere hoofdvorm, de kracht van herhaling en stoere detaillering. Het is architectuur met het rauwe randje van een echt havengebied. De toren in het Nautisch Park vormt het spannende contrast. Dat wordt een stoer-chique icon met een 'smooth' uitstraling, als ware het een luxe cruiseschip dat in de haven aanmeert.

De architectuur rond de Twentse tuin wordt een slag romantischer. Het is daar 'wonen met de deuren open'. De vormgeving is wat kleinschaliger met het gebruik van verschillende, natuurlijke materialen

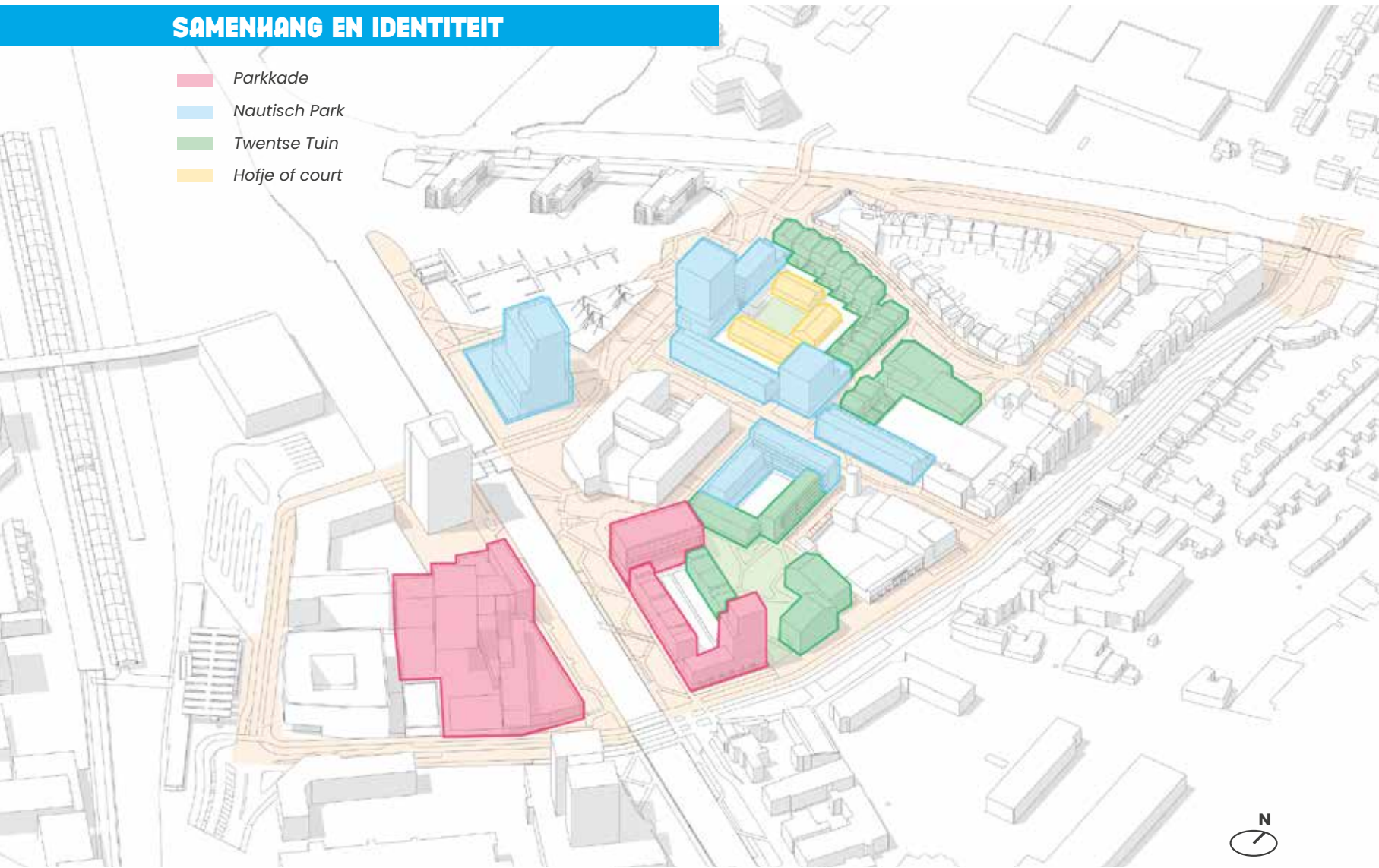
die het zachte karakter accentueren. De inrichting van de tuinen speelt in op wat daar nu al is: het spelen en ontmoeten bij de Westerdokstraat en de monumentale bomen bij de Florence Nightingalestraat.

Het Hofje binnen het Twentse Dok biedt volop ruimte voor een eigen interpretatie: intiem als een verscholen dorpje in de stad of juist een binnenstedelijk 'court'.

DE VERSCHILLENDE DEELGEBIEDEN IN KAART GEBRACHT



SAMENHANG EN IDENTITEIT





REGELKAART

- Vlak voor woonbebouwing
- Indicatieve rooilijn
- Parkkade
- Nautisch Park
- Twentse Tuin
- Werk en voorzieningen in plint
- Bijzondere stadsplek (Amfitheater)
- Buurttuin
- Privé binnenhof
- Dwaalroutes
- basishoogte 10 tot 15m
- ⊗ hoogteaccent tot 25m
- ⊗ toren ca. 35m
- Monumentale bomen
- Akoestische aandacht



deelgebied

PIONIEREN AAN DE PARKKADE

Dit deelgebied ligt tussen Dimence, de brandweerkazerne en Haven Noordzijde en is in de huidige situatie zeer gefragmenteerd. Het ontwerp maakt van deze wirwar van gebouwen en parkeren een fijne, stedelijke plek waar jong en jong van geest graag willen wonen. Het ontwerp creëert stedenbouwkundige samenhang en zet de toon voor de architectuur en inrichting van de openbare ruimte in Westerdok.

Welstandscriteria

Stedenbouwkundige structuur

Het deelgebied Pionieren aan de Parkkade bestaat uit een robuuste buitenrand en een groene, intieme binnenwereld. De buitenrand begeleidt de historische rooilijn langs de Haven Noordzijde. De verticale parcelering, verschillende kapvormen en kleurschakering refereren aan de architectuur



Zorgvuldige vormgeving privé-openbaar



Hedendaagse interpretatie historische rooilijn langs Haven Noordzijde

verderop, richting de binnenstad. De buitenrand creëert ook een stedelijke wand langs de Brugstraat en Henri Dunantstraat. De Henri Dunantstraat vormt de inleiding ('prelude') van het Nautisch Park. De vormgeving refereert niet zozeer aan de binnenstad, maar juist aan een binnenstedelijke haven met een heldere hoofdvorm, de kracht van herhaling en stoere details.

De binnenwereld is een Twentse tuin rond de drie bestaande, monumentale bomen. De architectuur is een slag romantischer, met warme, natuurlijke materialen. De tuin is openbaar toegankelijk, maar ademt een semi-private, informele sfeer uit. Doorkijkjes of poorten leggen de relatie tussen binnen en buiten.

Typologie, bouwhoogte & kapvorm

De buitenrand bestaat uit een mix van grondgebonden stadswoningen en appartementen.

De stadswoningen langs de Haven Noordzijde moeten de ruimte begeleiden en zijn daarom minimaal drie lagen hoog plus een kap. De bebouwing langs de Brugstraat en Henri Dunantstraat bestaat uit vier tot vijf lagen om deze belangrijke routes te begeleiden, òòk als er hier eventueel voor stadswoningen gekozen wordt. Aan het entreeplein van Dimence komt een hoogteaccent tot 25 meter dat een stevige wand vormt. Aan de Brugstraat komt een toren van ca. 35 meter. Deze toren staat in de tweede lijn ten opzichte van het water, zodat die in één klap de Parkkade en Brugstraat markeert.

Overgang privé-openbaar

De begane grond van de buitenrand én de binnenwereld heeft een open en uitnodigende uitstraling om zo de sociale interactie tussen binnen en buiten te bevorderen. Bergingen, NUTS-voorzieningen en andere gesloten functies beslaan



Henri Dunantstraat: prelude met rauw randje



Privacygevel ter hoogte van Dimence



Een gevelcompositie die zich ontwikkelt

niet meer dan 10% van de plint in een blok. Het hoogteaccent bij Dimence en de toren aan de Brugstraat hebben een breed uitwaaiierende plint van minimaal 3,5 meter hoog ten behoeve van wonen, werken en voorzieningen. Het hoogteaccent bij Dimence heeft ook op de verdiepingen een open uitstraling. De stadswoningen die aan de nieuwe straat langs het gebouw worden gebouwd oriënteren zich op de binnenhof, zonder dat er aan de straat een anoniem, lelijk beeld ontstaat. Ook het ontwerp van de akoestische gevels richting de brandweerkazerne is een uitdaging. Die moeten voldoende afscherming bieden, zonder het wonen aan het zicht te onttrekken.

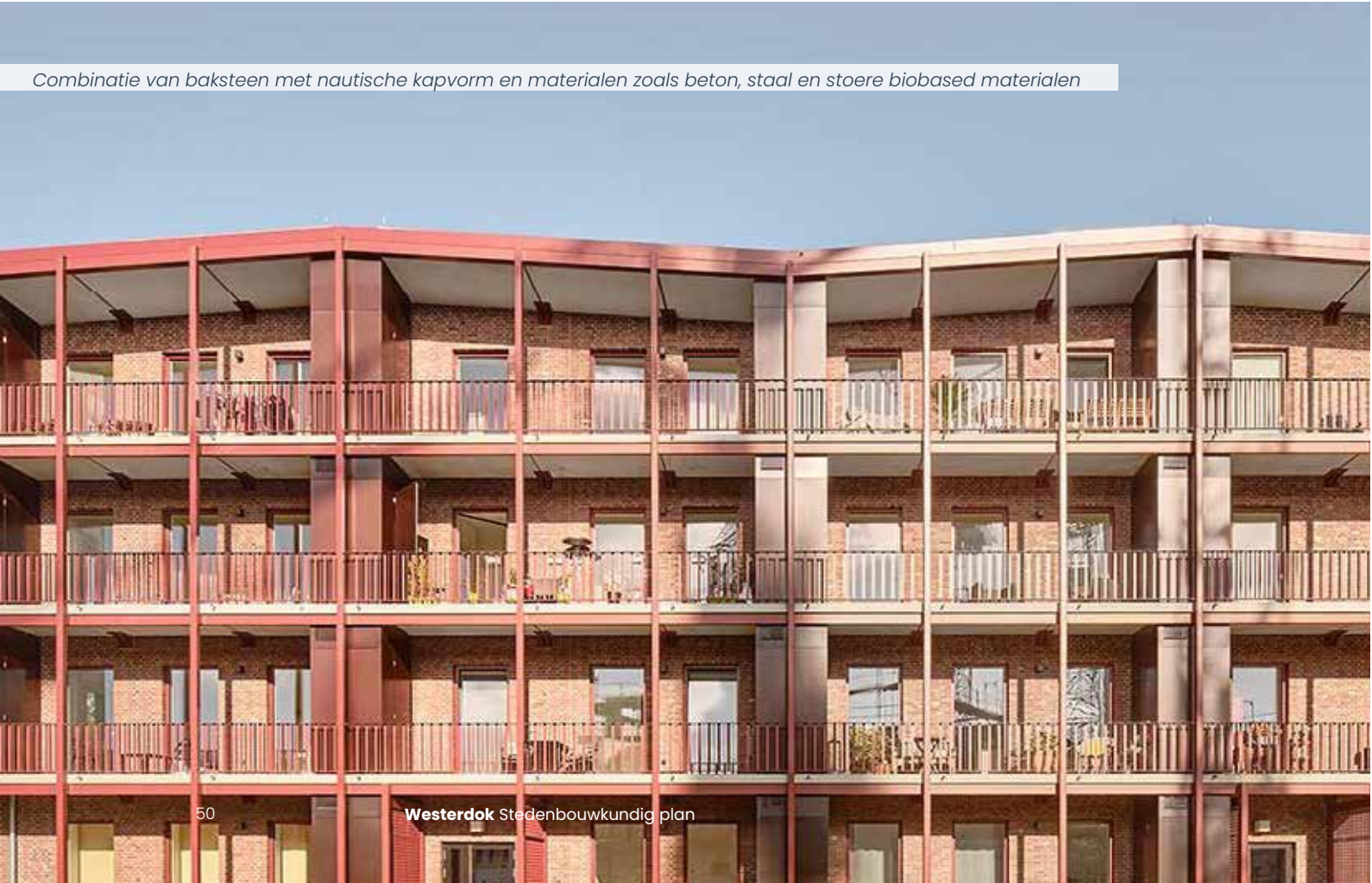
Parkeren

De Parkkade en Twentse tuin zijn autovrij. Bewonersparkeren gebeurt in verdiepte of halfverdiepte garages die vanaf de Florence Nightingalestraat en het entreeplein bij Dimence worden ontsloten. Een halfverdiepte garage steekt maximaal 1,0 meter boven maaiveld uit, zodat de relatie met de straat niet wordt aangetast. Parkeerentrees, ventilatieopeningen en andere technische voorzieningen vormen een integraal onderdeel van de architectuur.

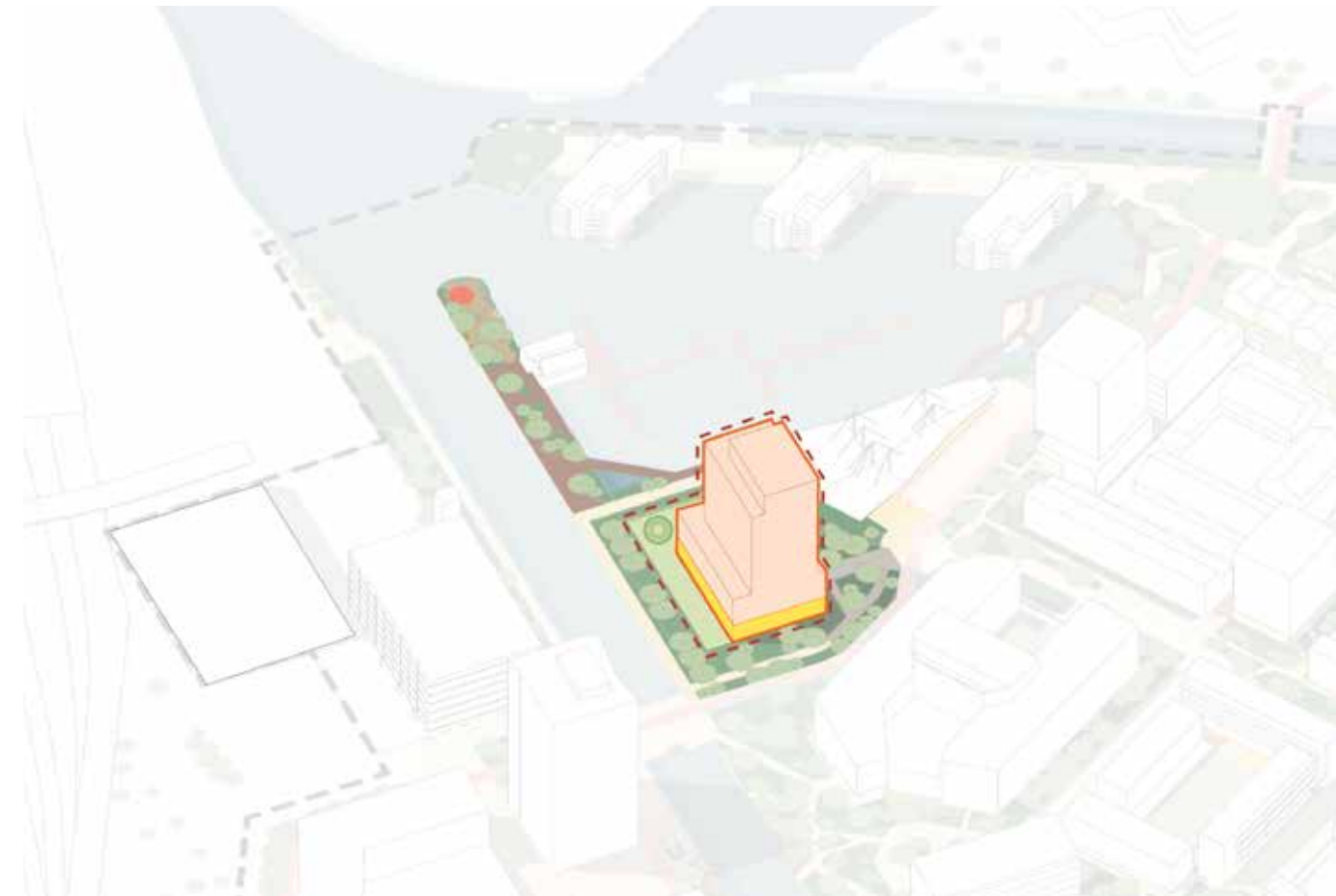
Materialen & details

De materialisering en detaillering van de buitenrand en binnenwereld zijn verschillend. De buitenrand langs de Haven Noordzijde enerzijds en de Brugstraat en Henri Dunantstraat zijn op hun beurt ook subtiel verschillend. Het leidende materiaal aan de Haven Noordzijde is baksteen in een moderne, genuanceerde kleurstelling. In de overige delen van de buitenrand wordt dat gecombineerd met nautische materialen zoals gerecycled beton en staal, aangevuld met biobased materialen die op een stoere uitstraling worden toegepast. De details zijn in alle gevallen stoer en beslist anders dan een een reguliere buitenwijk. Ze benadrukken het robuuste, grootschalige en duurzame karakter van het gebouw. Dat luistert vooral bij het hoogteaccent en de toren nauw. Hier geen eindeloze herhaling van dezelfde saaie verdiepingvloeren, maar een gevelcompositie die zich horizontaal en verticaal ontwikkelt als ware het een torensilos op de kade.

De uitstraling van de binnenwereld is wat zachter en speels met baksteen, hout en groen dat tegen de gevel opklimt.

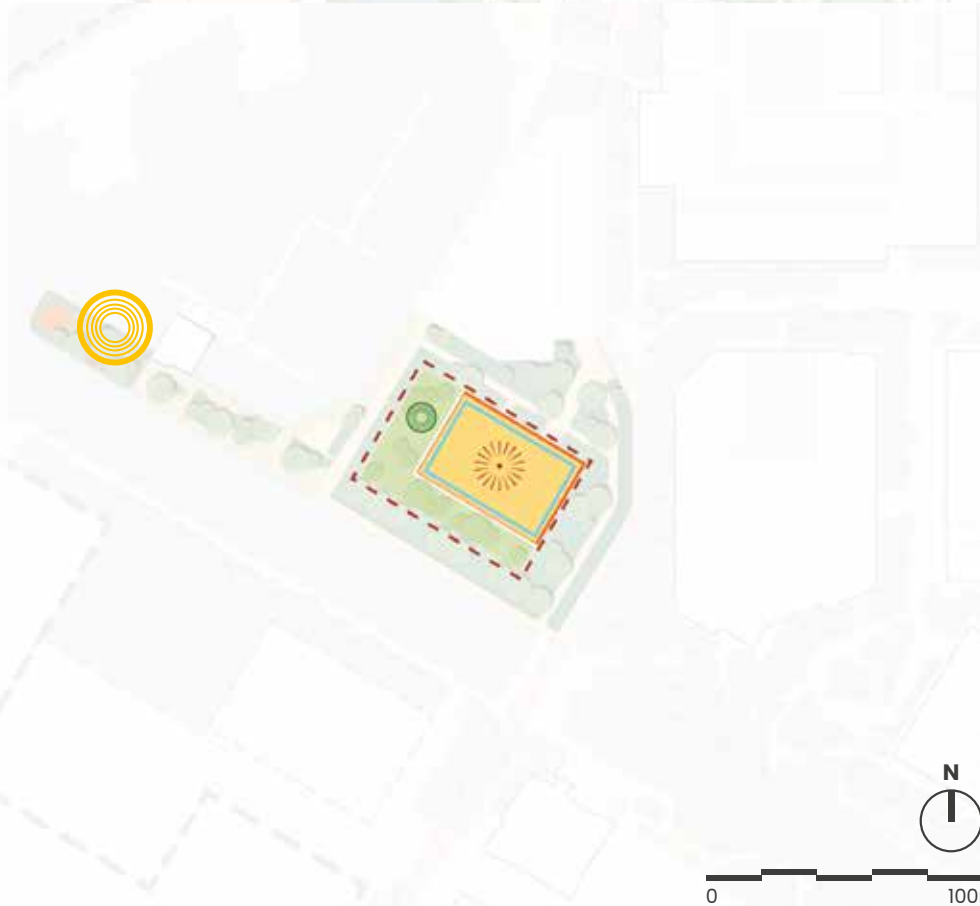


Combinatie van baksteen met nautische kapvorm en materialen zoals beton, staal en stoere biobased materialen



REGELKAART

- Vlak voor woonbebouwing
- Indicatieve rooilijn
- Nautisch Park
- Werk en voorzieningen in plint
- Bijzondere stadsplek (kop van de pier)
- Terras
- basishoogte 10 tot 15m
- ☼ toren ca. 50m



deelgebied

ICOON IN HET NAUTISCH PARK

Dit deelgebied is in de huidige situatie een afgesloten privéterrein aan de jachthaven. Het ontwerp verandert dat in een openbare verblijfsplek met een publiek programma en terras aan het water waar iedereen zich welkom voelt. De toren wordt, naarmate je hoger komt, steeds slanker. Het gebouw krijgt zo het expressieve karakter van een nautische installatie die je aan de waterkant verwacht. De toren wordt op die manier een stedelijk herkenningspunt met een sterke signaalfunctie richting de treinreiziger en binnenstadsbezoeker: hier wil je zijn!

Welstandscriteria

Stedenbouwkundige structuur

Het Icoon in het Nautisch Park staat in de historische rooilijn van de Parkkade en komt op termijn vrij in het park te staan. De oever langs het kanaal en de jachthaven, die nu nog tot het privéterrein behoort,



Chique en 'smooth'

Publieke functie en terras aan de jachthaven





Toren met luxueuze vormgeving



Toren met luxueuze vormgeving

wordt openbaar gebied. De ruimte tussen de toren en Dimence wordt autovrij en groen ingericht. De Welkoop wordt vooralsnog gehandhaafd. Het ontwerp houdt wel rekening met een toekomstige situatie waarin ook die locatie onderdeel van het park is.

Typologie, bouwhoogte & kapvorm

De toren is ca. 50 meter hoog. De toren staat op een stevige voet van 10 tot 15 meter. Vanaf daar verjongt die zich stapsgewijs van het water af, totdat de gewenste hoogte is bereikt.

Overgang privé-openbaar

De begane grond heeft een open en uitnodigende uitstraling, ook aan de kant van Welkoop. De plint langs het kanaal en de jachthaven herbergt publieksgerichte voorzieningen, zoals city spa, harbour club of bruine havenkroeg. Deze plint is

minimaal 3,5 meter hoog en heeft daar ook een terras annex tuin op eigen erf.

Parkeren

Het Nautisch Park is autovrij. De enige ontsluiting loopt via de Henri Dunantstraat die naar de verdiepte of halfverdiepte garage leidt. Een halfverdiepte garage, met bebouwing en terras daar bovenop, steekt maximaal 1,0 meter boven maaiveld uit. De rand van een dergelijke garage gaat op in het park.

Materialen & details

Bij een iconische toren hoort een iconische, luxueuze en hoogwaardige vormgeving die Westerdok in één klap op de kaart zet. De materialen zijn chique, 'smooth' en verfijnd gedetailleerd. Een enkel rauw randje verraadt dat de toren echt bij de haven hoort.

deelgebied TWEEDE JEUGD BIJ DE BRUG

Dit deelgebied betreft de transformatie of sloop-nieuwbouw van de huidige rechtbank aan de Parkkade. Transformatie en uitbreiding hebben om cultuurhistorische en circulaire redenen de voorkeur. Het gebouw uit 1992 is een schepping van de Groningse architect Cor Kalfsbeek. Hij liet zich bij zijn ontwerp inspireren door Adolfo Natalini en andere Italiaanse architecten die de Groningse binnenstad in die tijd een nieuw smool gaven. En Cor bracht dat soort lef naar Almelo.

Welstandscriteria

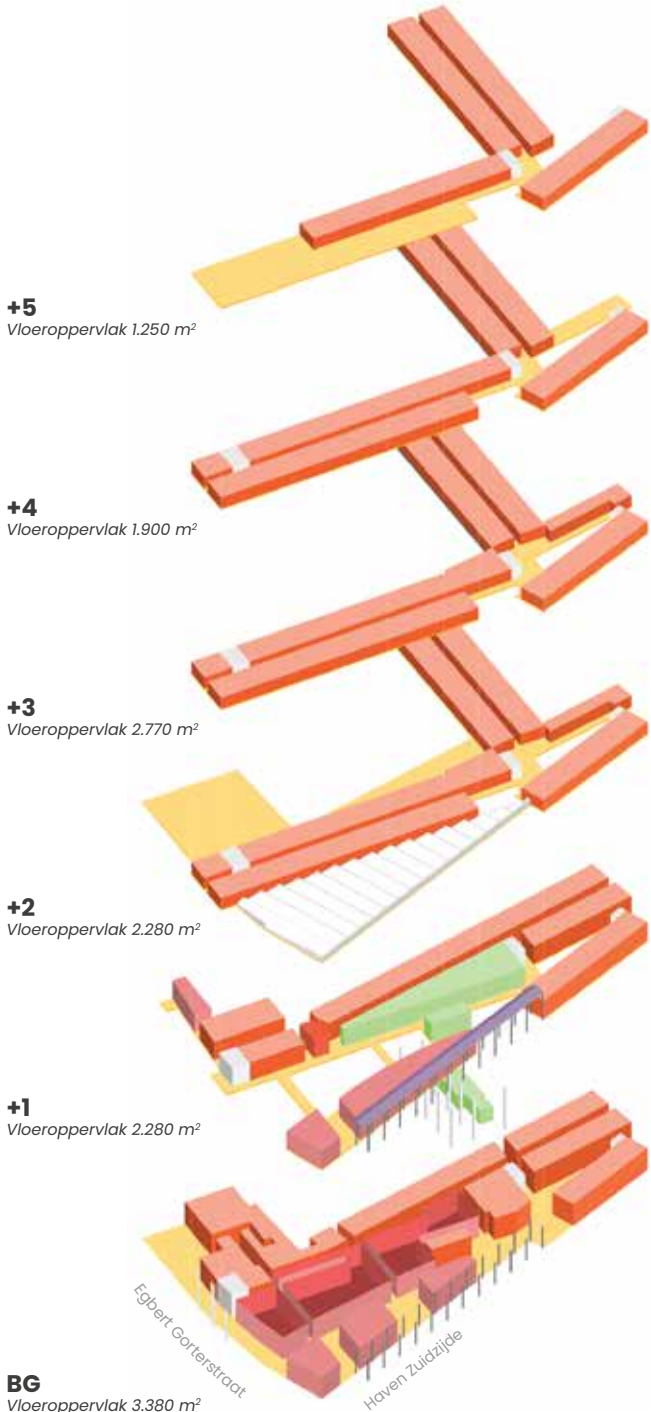
Stedenbouwkundige structuur

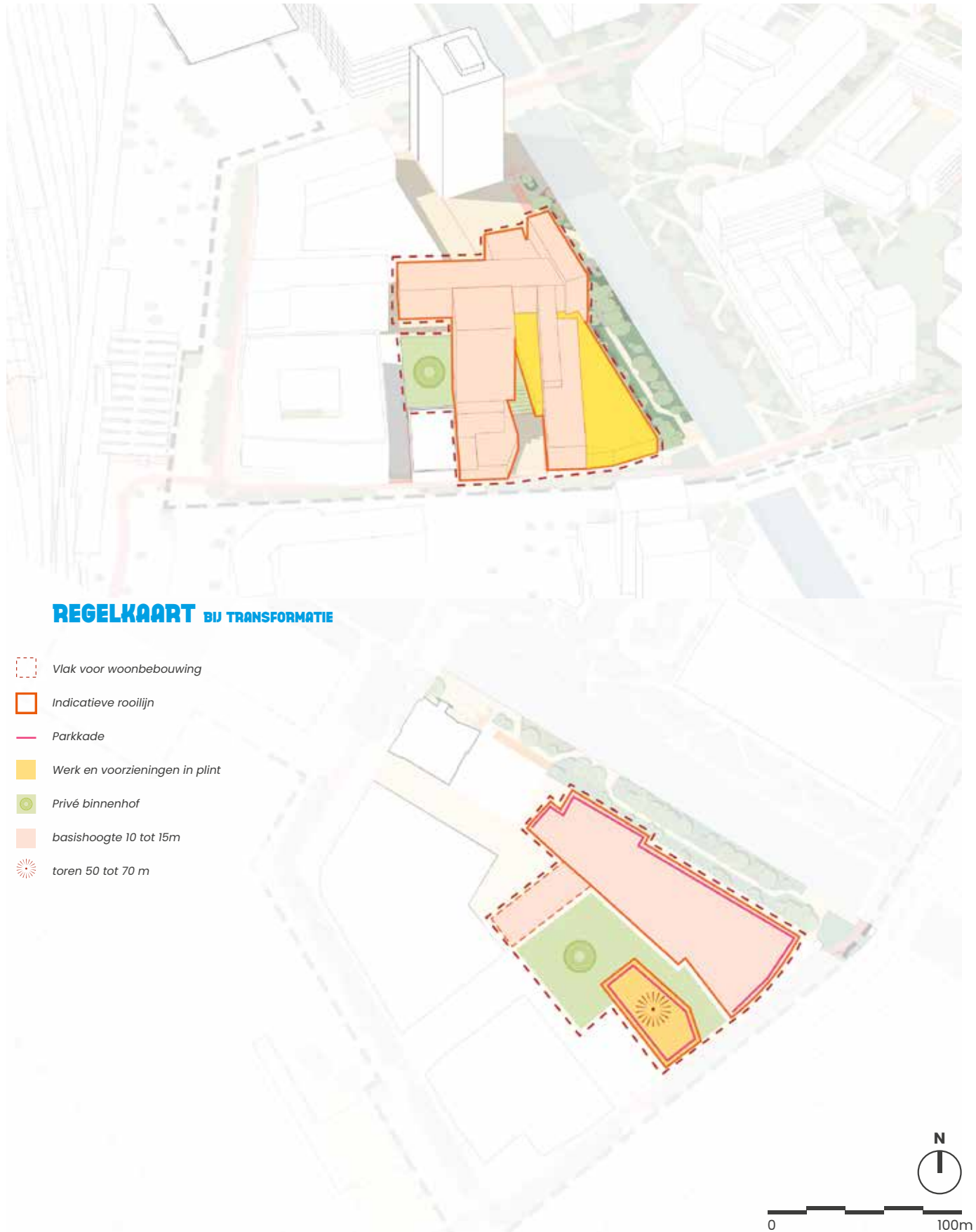
De huidige rechtbank ligt op een strategische plek tussen station, binnenstad en Westerdok én op een geweldige plek aan het water. De huidige functie is noodgedwongen gesloten en benut de potentie van de locatie daarom onvoldoende. De bouw van de nieuwe biobased rechtbank aan de Stationsstraat is in dat licht een kans. Transformatie en sloop-nieuwbouw van de oudbouw bieden beide



De huidige rechtbank

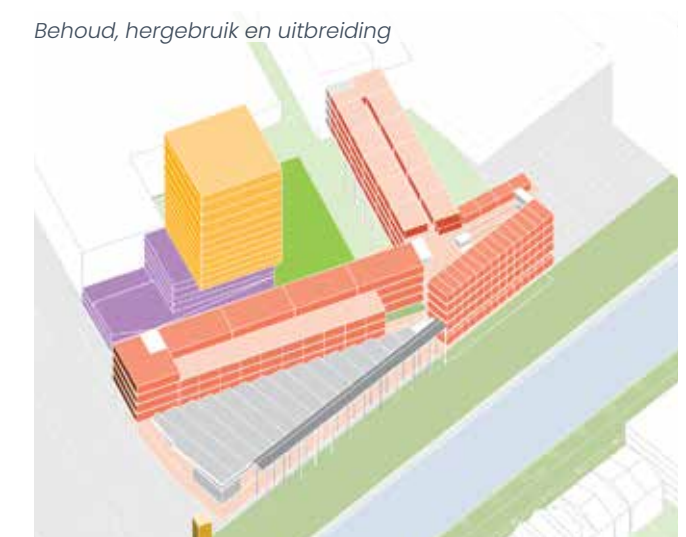
Structuur van het bestaande gebouw





de mogelijkheid om wonen, werken en een publiek programma toe te voegen. Dat brengt de loop langs de Haven Zuidzijde / Parkkade en de Egbert Gorterstraat-Brugstraat tot leven. De Haven Zuidzijde, dat tot voor kort privaat terrein was, wordt in de toekomst openbaar gebied.

Typologie, bouwhoogte & kapvorm
 In het geval van transformatie mag het bestaande gebouw worden verbouwd en opgetopt, mits dat bij de oorspronkelijke architectuur past en die versterkt. De substantiële uitbreidingsruimte ligt echter op het binnenterrein. Daar mag een toren van 50 tot 70 meter worden gerealiseerd. Zo ontstaat een 'nieuw verrijkt oud' silhouet dat laat zien hoe Almelo met z'n officiële en officieuze erfgoed omgaat.



De optie sloop-nieuwbouw resulteert in een nieuw silhouet met drie torens van 35, 50 en 70 meter.

Overgang privé-openbaar

In beide gevallen komt er een open en uitnodigende plint langs de Parkkade. In het geval van transformatie is dat makkelijker gezegd dan gedaan. De blauwe gevel is van massief beton. De noodzakelijke openingen moeten daarom met uiterste precisie worden gemaakt. Het bijhorende architectonische ensemble van kunsttoren en colonnade, dat de entree markeert, dient daarbij te worden gerespecteerd.

Parkeren

In het geval van transformatie ligt de parkeeroplossing op het binnenterrein, waar bijvoorbeeld op maaiveld kan worden geparkeerd met een tuin daarboven. In de optie sloop &

nieuwbouw is het logisch om een (half-)verdiepte parkeergarage onder de hele locatie te realiseren, mits het parkeren niet meer dan 1 meter boven maaiveld uitsteekt.

Materialen & details

De aanpak van de oudbouw heeft een restauratieve inslag met betrekking tot materialen en details die in de jaren '90 zijn toegepast. De nieuwe toren legt de relatie tussen de huidige en nieuwe rechtbank en wordt daarom bij voorkeur van hout. Zo wordt echt een nieuwe tijdslaag toegevoegd.

Het ambitieuze ontwerp van de nieuwe biobased rechtbank definieert ook de materialisering en detaillering in het geval van sloop-nieuwbouw.



In samenwerking met Saxion zijn verschillende ontwerpopties voor ‘Tweede jeugd bij de brug’ onderzocht. Honderd studenten hebben zich over de transformatie van de rechtbank gebogen. De drie geselecteerde opties zetten je aan het denken, maar er kunnen verder geen rechten aan worden ontleend.

CONNECT COURT

Connect Court transformeert het bestaande gebouw en voegt daar een toren aan toe. Duurzaamheid is de kern van de herontwikkeling. Daarom worden natuurinclusieve en klimaatadaptieve maatregelen geïntegreerd en biobased materialen gebruikt. Het gebouw wordt omgevormd tot levensloopbestendige woningen en flexibele short-stay studio’s met gemeenschappelijke ruimtes, zoals vergaderzalen, een leeshoek en creatieve ruimtes.

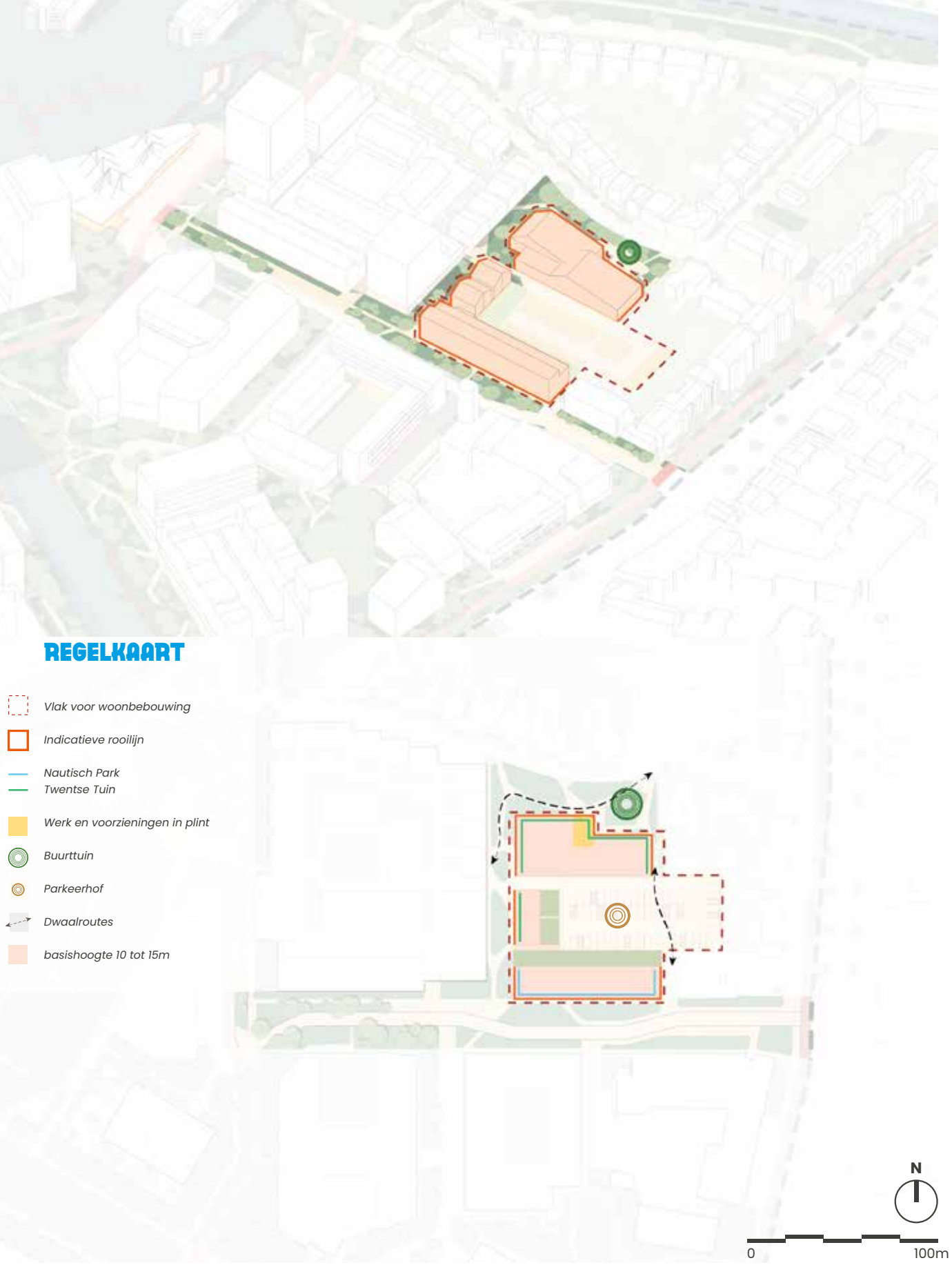
HET HOFKWARTIER

In het ontwerp Hofkwartier wordt het huidige gerechtsgebouw hergebruikt. Multifunctionaliteit en verbinding staan hierbij centraal. Het gebouw wordt getransformeerd tot een appartementencomplex met woningen die passen bij verschillende levensfasen en een bruisende begane grond met commerciële functies, zoals een koffiezaak, buurtwinkel en flexwerkplekken. Het dakterras is de nieuwe eyecatcher van het gebouw.

THE COURT YARD

The Court Yard is de rechtbank in een compleet nieuw jasje. Duurzaamheid is belangrijk, dus de focus ligt op weinig sloop en veel hergebruik en de woningtypes zijn gericht op verschillende soorten starters. De foodhall op de begane grond legt de verbinding met de kade, en wordt uitgebreid door een groot terras met vlinder. Naast wonen en horeca is er een gym, spa en gemeenschappelijke tuin te vinden.





deelgebied

WONEN IN HET HART

Dit deelgebied grenst aan de bestaande buurt en sluit daar qua hoogte en sfeer mooi op aan. Het ontwerp maakt van het huidige basketbalveldje een veel groter groen hart voor de bestaande en nieuwe buurt met ruimte om te spelen en te ontmoeten. De nieuwbouw zorgt verder voor een vloeiende overgang richting de rafelige achterkant van de Brugstraat.

Welstandscriteria

Stedenbouwkundige structuur
Het bestaande blok aan de Brugstraat wordt simpelweg afgemaakt. De nieuwe woningen oriënteren zich op de Henri Dunantstraat, Achtzaligheden en Westerdokstraat. De Henri Dunantstraat is de prelude van het Nautisch Park en dat vereist een zekere statigheid. De Achtzaligheden



Gemeenschapshuis voor ouderen (Doetinchem)



Het 'kappenlandschap' in de bestaande buurt



Statig langs de Henri Dunantstraat



Modern dorps richting de bestaande buurt

wordt een gezellige, groene en autovrije woonstraat. Aan de Westerdokstraat ontstaat een Twentse tuin van en voor de hele buurt.

Typologie, bouwhoogte & kapvorm

De bebouwing langs de Henri Dunantstraat bestaat uit grote stadswoningen, beneden- bovenwoningen en/of appartementen van vier tot vijf lagen. De overige bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met een kap. Dat geldt ook voor het appartementengebouw aan de Twentse tuin dat zich als vriendelijk gemeenschapshuis manifesteert.

Overgang privé-openbaar

De begane grond heeft een open en uitnodigende uitstraling. De buurtkamer van het appartementengebouw annex gemeenschapshuis richt zich op de Twentse tuin.

Parkeren

Aan de binnenzijde van het blok komt een gezamenlijk parkeerhofje voor een aantal huidige en nieuwe bewoners dat vanaf de Henri Dunantstraat wordt ontsloten.

Materialen & details

De materialisering en detaillering aan de Henri Dunantstraat refereert aan die van het deelgebied Pionieren aan de Parkkade: robuust met baksteen in een moderne, genuanceerde kleurstelling, gerecycled staal en beton en biobased materialen met een stoere, industriële uitstraling. De vormgeving richting de Twentse tuin is een slag romantischer met een knipoog naar de materialen en details in de bestaande buurt.

deelgebied

HET TWENTSE DOK

Dit deelgebied vormt de apotheose van Westerdok. Het is nu nog een verzameling bedrijfsgebouwen van verschillende eigenaren. Dat mag echter niet resulteren in gefragmenteerde planontwikkeling. Integendeel, het is cruciaal om een integraal plan voor het hele Twentse Dok te maken waarin de belangrijkste kwaliteiten met betrekking tot onder andere het programma, de architectuur en inrichting van de openbare ruimte zijn geborgd. Het plan mag vervolgens, afhankelijk van verwervingen, gefaseerd worden uitgevoerd. Onaffe rafelranden dienen daarbij te worden voorkomen.

Welstandscriteria

Stedenbouwkundige structuur

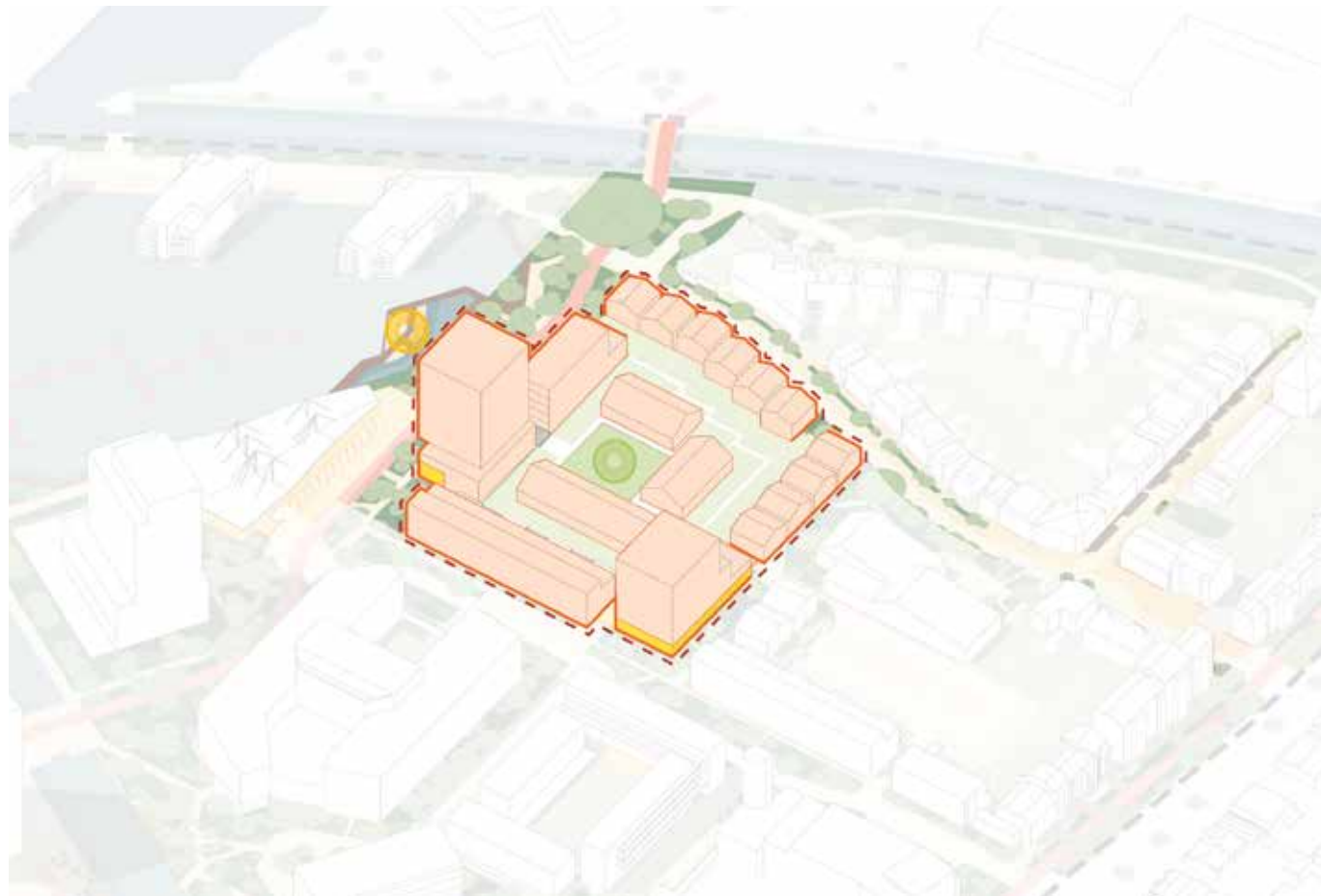
Het Twentse Dok is wezenlijk voor de totstandkoming van het Nautisch Park. Dit deelgebied maakt de oever van de jachthaven tot een aangename



Binnenwereld met semi-private sfeer

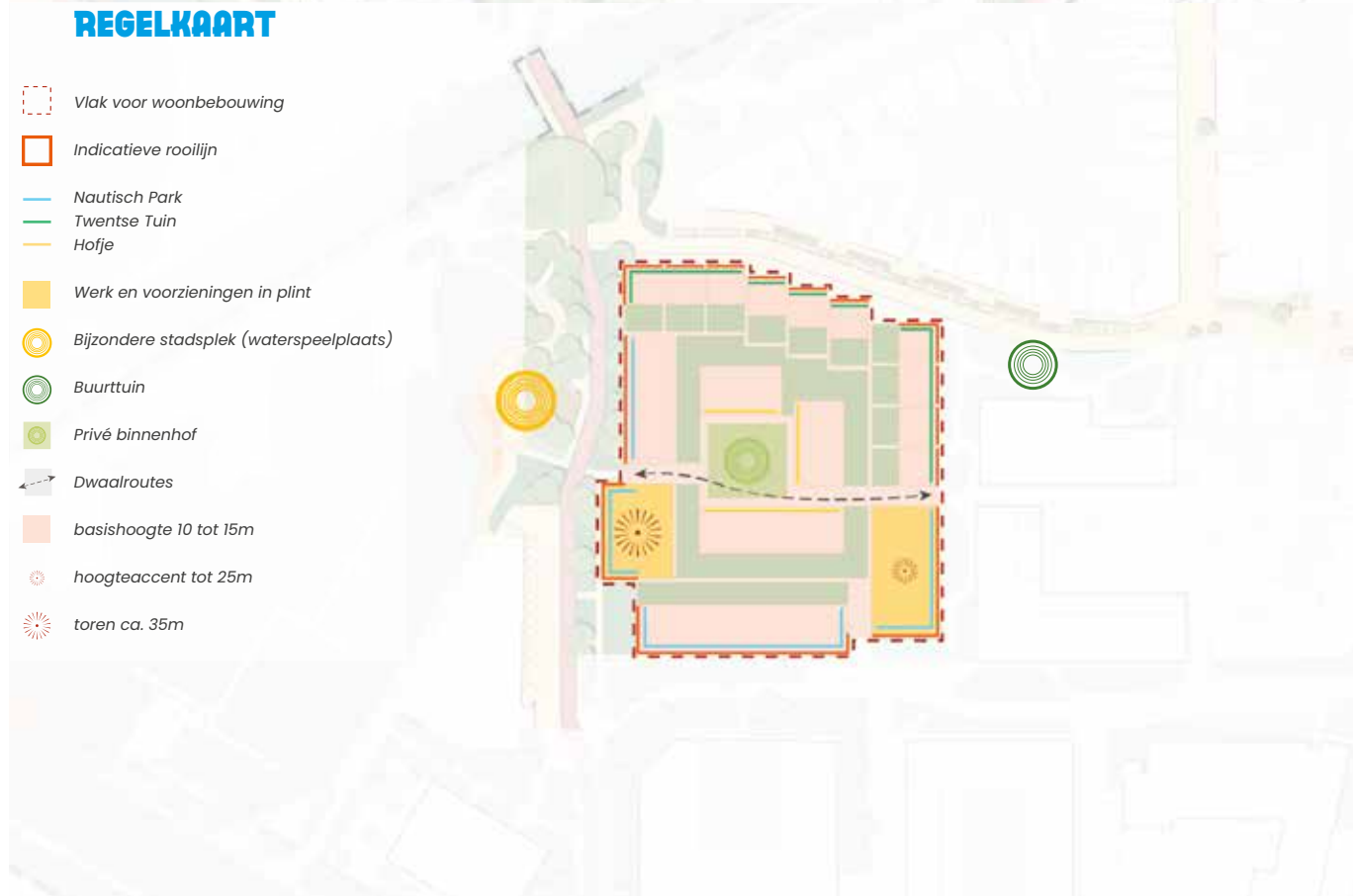


Een aangename publieke plek met open plinten



REGELKAART

- Vlak voor woonbebouwing
- Indicatieve rooilijn
- Nautisch Park
- Twentse Tuin
- Hofje
- Werk en voorzieningen in plint
- Bijzondere stadsplek (waterspeelplaats)
- Buurttuin
- Privé binnenhof
- Dwaalroutes
- basishoogte 10 tot 15m
- ⊙ hoogteaccent tot 25m
- ⊙ toren ca. 35m



publieke plek waar je graag wilt zijn. Het Twentse Dok bestaat, net als bij het deelgebied Pionieren aan de Parkkade, uit een buitenrand en een binnenwereld. Het verschil is dat deze buitenrand moet inspelen op grote verschillen in de ruimtelijke context: bijna dorps en kleinschalig langs de Westerdokstraat en Achtzaligheden, uitgesproken stedelijk en nautisch langs de Henri Dunantstraat en De Grenzen. De binnenwereld krijgt z'n eigen sfeer en logica. Die mag best een semi-private uitstraling hebben, mits er door het blok een looproute tussen De Grenzen en Achtzaligheden wordt gerealiseerd.

Typologie, bouwhoogte & kapvorm

De buitenrand langs de Westerdokstraat en Achtzaligheden bestaat uit grondgebonden woningen, bijvoorbeeld vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen van een of twee bouwlagen plus een kap. De buitenrand langs de Henri Dunantstraat en De Grenzen bestaat uit grote stadswoningen, beneden-bovenwoningen en/of appartementen van vier tot vijf lagen. De hoek Henri Dunantstraat-Achtzaligheden wordt een hoogteaccent tot 25 meter dat de wandeling tussen Parklint en Parkkade ('dwars door Westerdok') markeert. De toren van ca. 35 meter staat langs het water, in de tweede lijn ten opzichte van de Henri Dunantstraat. Dat maakt je immers nieuwsgierig naar wat er om de hoek in het Nautisch Park te beleven valt.

De binnenwereld biedt de nodige ontwerpvrijheid, mits de basishoogte van 10 tot 15 meter niet wordt overschreden.

Overgang privé-openbaar

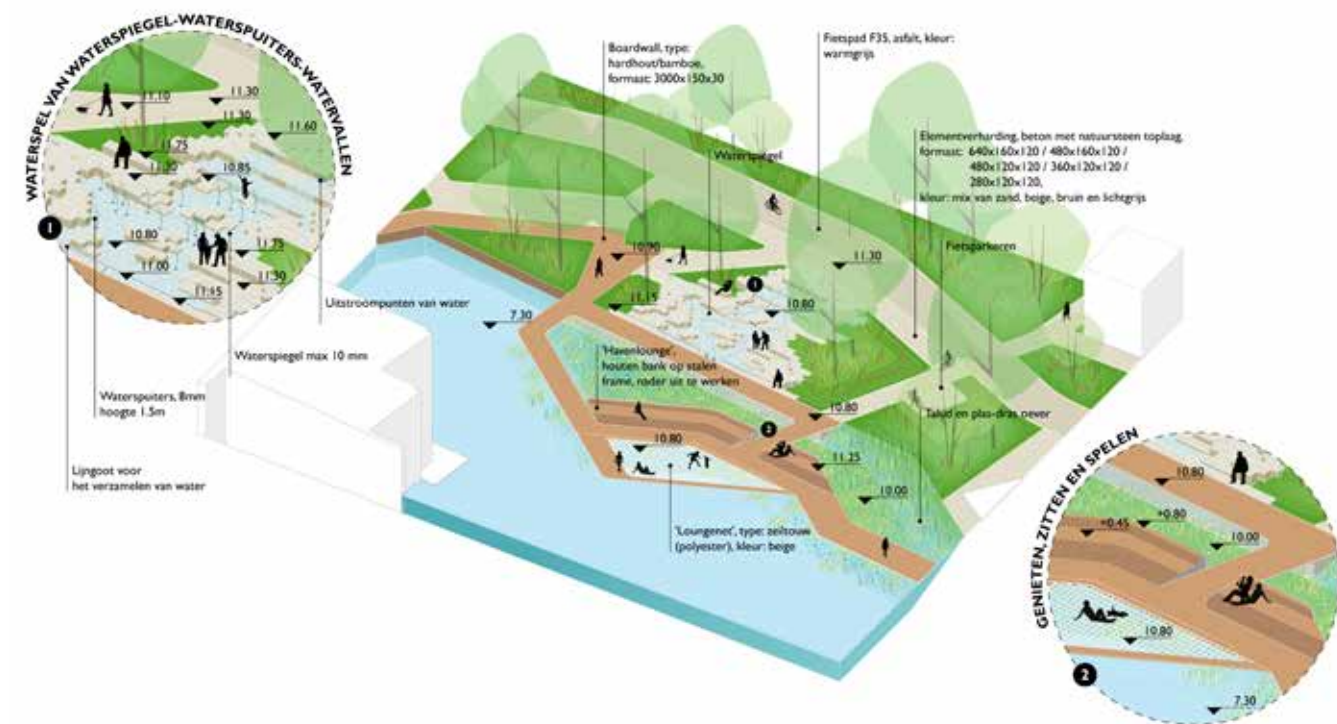
De grondgebonden woningen langs de Westerdokstraat en Achtzaligheden hebben een privé stoep of kleine voortuin. De begane grond van de meer stedelijke bebouwing langs de Henri Dunantstraat en De Grenzen heeft een open en uitnodigende uitstraling. Bergingen, NUTS-voorzieningen en andere gesloten functies beslaan niet meer dan 10% van de plint van het blok. Het hoogteaccent op de hoek Henri Dunantstraat-



Toren met binnenwereld bovenop de parkeergarage



Tweelaagse bebouwing en een kap met robuuste uitstraling



Detailuitwerking en impressie waterspeelplaats bij De Grenzen



Achtzaligheden en de toren aan De Grenzen hebben een plint van minimaal 3,5 meter hoog ten behoeve van wonen, werken en voorzieningen. Het hoogteaccent spingt daarbij terug ten opzichte van de rooilijn langs de Henri Dunantstraat, zodat er een prettige voorruimte ten behoeve van een kinderopvang of soortgelijke functie ontstaat. De toren aan De Grenzen mag daarentegen juist vooruitspringen, zodat het bijzondere programma in de plint beter tot z'n recht komt.

Parkeren

De Grenzen en Achtzaligheden worden autovrij. De Westerdokstraat is uitsluitend voor bestemmingsverkeer van de bestaande buurt bedoeld. Bewoners van de nieuwbouw parkeren in een garage die rechtstreeks vanaf de Henri Dunantstraat wordt ontsloten. Onder de binnenwereld mag een (half-)verdiepte garage of een garage op maaiveld worden gerealiseerd, niet zichtbaar vanuit omringende straten. Onder de buitenrand mag uitsluitend een (half-)verdiepte garage worden gerealiseerd die maximaal 1,0 meter boven maaiveld uitsteekt, zodat de relatie met de

straat niet teveel wordt aangetast. De parkeerentree, ventilatieopeningen en andere technische voorzieningen vormen een integraal onderdeel van de architectuur.

Materialen & details

De materialisering en detaillering van Het Twentse Dok refereert aan die van de deelgebieden Pionieren aan de Parkkade en Wonen in het hart. De vormgeving langs de Westerdokstraat en Achtzaligheden is een hedendaagse vertaling van de sfeervolle en soms rijk gedecoreerde architectuur in de bestaande buurt. De vormgeving langs de Henri Dunantstraat en De Grenzen is robuust met baksteen in een moderne, genuanceerde kleurstelling, gerecycled staal en beton en biobased materialen met een stoere, industriële uitstraling. De binnenwereld mag aansluiten bij het dorpspe, het stedelijke of juist helemaal z'n eigen uitstraling hebben.



5. MILIEUKWALITEIT

Westerdok ligt in een spoorzone met als belangrijkste milieuaspecten geluid, trillingen, externe veiligheid, bodem en ondergrond, archeologie en natuur en stikstof.

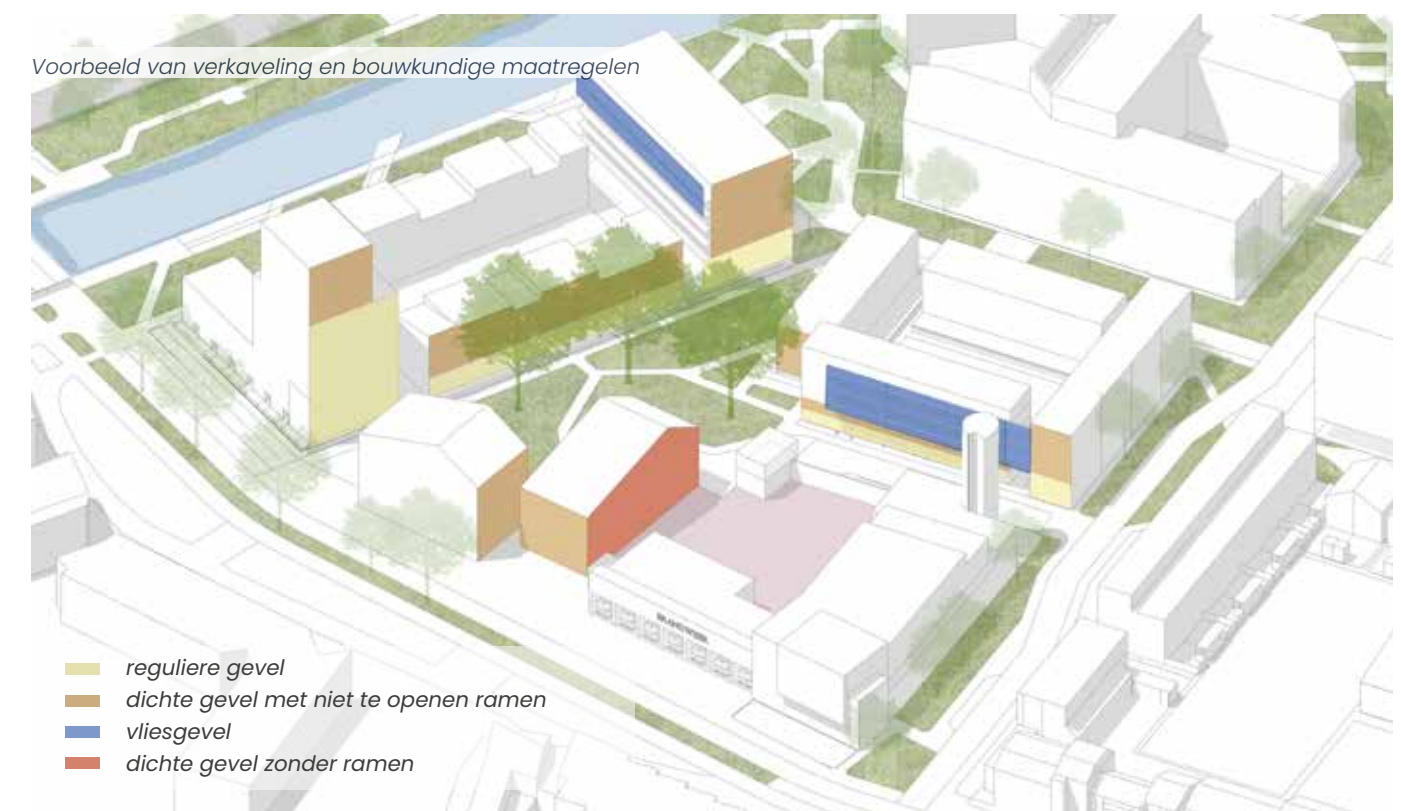
Geluid

Met betrekking tot geluid wordt er rekening gehouden met het spoor- en wegverkeer, milieubelastende activiteiten in en rond het plangebied en kleinschalige evenementen in het Kanaalpark.

Voor het geluid afkomstig van het spoor en wegverkeer zijn indicatieve geluidsberekeningen uitgevoerd. Deze berekeningen zijn gedaan op basis van data van de spoorwegen en het wegverkeersnetwerk. Dit biedt inzicht in de geluidsbelasting op de toekomstige gebouwen in

het plan. Op enkele locaties langs het spoor, zoals bij de huidige rechtbank, ligt er een ontwerptechnische opgave om aan landelijke wetgeving en gemeentelijk beleid te voldoen. Ook de bebouwing langs de Brugstraat vraagt aandacht. Hier zijn waarschijnlijk maatregelen nodig om aan de minimaal vereiste standaardwaarde te voldoen.

Het grootste deel van Westerdok is nu nog een bedrijfsterrein. Een aantal milieubelastende activiteiten, zoals de drukkerij aan De Grenzen, verhuist op termijn. Een aantal functies wordt echter ingepast. De herontwikkeling naar een gemengd woon- en werkgebied mag de bedrijfsvoering van ondernemers die blijven niet belemmeren. Bovendien moet er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat



voor nieuwe bewoners worden gewaarborgd. Daarom zal er voor elk nieuw initiatief een aanvullend geluidsonderzoek moeten worden uitgevoerd.

De nieuwe wijk wordt op een aantal bestaande functies, waaronder de brandweerkazerne aan de Henri Dunantstraat, afgestemd. Om zicht te krijgen op de ontwikkeling van woningen in relatie tot geluid van activiteiten van de brandweer, heeft de gemeente verkennend akoestisch onderzoek uit laten voeren. Uit het onderzoek is gebleken dat het realiseren van een kwalitatieve woonomgeving in de nabijheid van de brandweerkazerne vraagt om maatwerk bij de planvorming. Dit betekent onder meer een op de kazerne afgestemde stedenbouwkundige verkaveling en aanvullende bouwkundige maatregelen voor de te bouwen woningen. Voor het Omgevingsplan doet de gemeente in afstemming met de brandweer verder onderzoek of deze aanvullende maatregelen voldoende zijn.

Rond Westerdok zijn er geen milieubelastende activiteiten die geluidshinder op de te ontwikkelen locaties veroorzaken.

In het Kanaalpark is ruimte voor kleinschalige evenementen. De gemeente formuleert te zijner tijd randvoorwaarden met betrekking tot aantal, type, duur, eindtijd, bronvolume, aandeel laagfrequent geluid en andere aspecten.

Trillingen

Bij nieuwbouw tussen het spoor en het kanaal (rechtbank, mobiliteits- en energiehub) dient rekening te worden gehouden met trillingen van het spoor. Dit kan consequenties hebben voor de constructie van het gebouw, zoals de keuze voor een regelmatige structuur, stijve vloeren met een hoge resonantiefrequentie en extra verticale stabiliteitswanden.

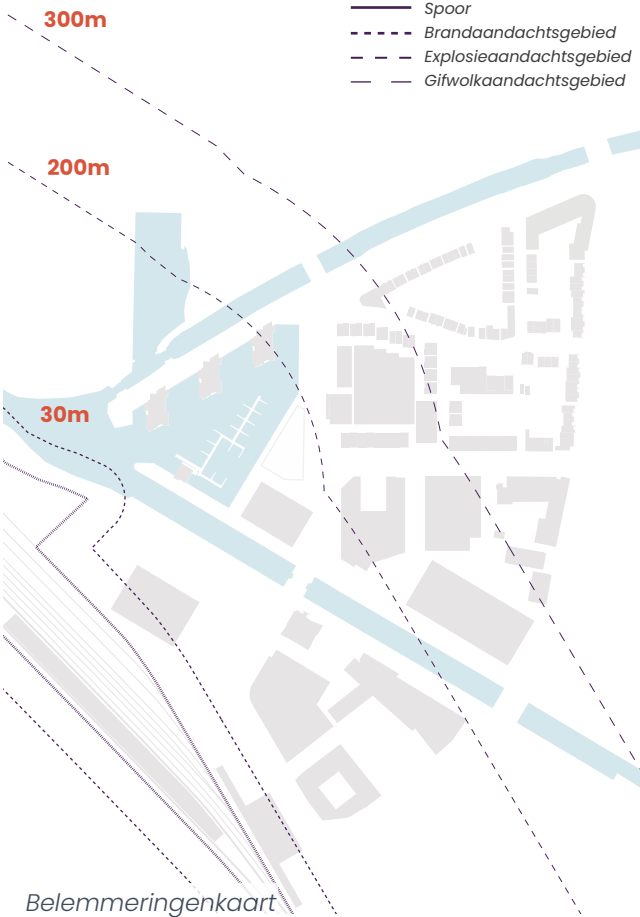
Externe veiligheid

Westerdok ligt in de nabijheid van de spoorlijn Deventer Oost – Hengelo West (basisnetroute 30).

Over deze spoorlijn vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het vervoer kan bestaan uit brandbare, explosieve en giftige stoffen. De gemeente Almelo streeft naar een verantwoord evenwicht tussen:

- a. Enerzijds de risico's die samenhangen met risicovolle activiteiten (het vervoer, opslag en gebruik van gevaarlijke stoffen en het in werking hebben van windturbines) én
- b. Anderzijds een uniform beschermingsniveau voor mensen die wonen, werken en recreëren in de gemeente tegen de risico's ten gevolge van deze activiteiten,
- c. Mèt inachtneming van benodigde ontwikkelingen, zoals de woningbouwopgave en de energietransitie.

Westerdok valt niet in de PR10⁻⁶ contour, noch in het Brandaandachtsgebied. Op de kaart is te zien dat



het gebied wel binnen het Explosieaandachtsgebied en het Gifwolkaandachtsgebied rond het spoor valt. De transformatie van de bestaande rechtbank en de bouw van een toren in het Nautisch Park vallen binnen het Explosieaandachtsgebied. De categorie Zeer Kwetsbare Gebouwen is daar uitgesloten. Dat betekent geen woonfunctie met 24-uurszorg, verpleeghuis, basisscholen, kinderopvang en andere functies voor kwetsbare doelgroepen. De categorie Kwetsbare gebouwen en locaties is onder voorwaarden wel toegestaan. Te denken valt aan wonen, kantoren, onderwijs voor meerderjarigen, sportvoorzieningen, verblijfsaccommodaties, gezondheidszorg zonder overnachtingsfaciliteiten en evenementen in de openlucht. Voor deze activiteiten is dan wel een verantwoording van het groepsrisico nodig. Hierin wordt onder andere aandacht besteed aan de beschermende maatregelen die in overleg met de Veiligheidsregio getroffen worden.

Het Gifwolkaandachtsgebied bestrijkt het gebied tot 300 meter van het spoor. Daar mag een Zeer Kwetsbaar Gebouw worden gerealiseerd, mits het groepsrisico verantwoord en de ventilatie geborgd zijn. In het geval van een Kwetsbaar Gebouw en een Beperkt Kwetsbaar Gebouw is een verantwoording van het groepsrisico niet nodig. De ventilatie moet echter wel zijn geborgd.

Bodem en ondergrond

De kwaliteit van de bodem varieert binnen het gebied. De meest ernstige vervuiling uit het industriële verleden is afgegraven. Dat heeft onder andere in een prachtige jachthaven geresulteerd. Andere delen van het gebied zijn functiegericht gesaneerd. Dat betekent dat de bodemkwaliteit past bij het beoogde, veelal bedrijfsmatige gebruik. Bij de bouw van woningen moet er dus rekening mee worden gehouden dat er een aanvullende sanering nodig is.

Het is druk in de ondergrond en het zal daar met de aanleg van bijvoorbeeld een waterberging, parkeergarages en kabels en leidingen alleen maar

drukker worden. Daarom zal er een verkenning worden uitgevoerd met als doel om de ondergrondse ruimte efficiënt te ordenen, zodat korte termijn initiatieven doorgang kunnen vinden en lange termijn initiatieven niet belemmerd worden. Daarnaast wordt bekeken hoe de chemische, fysische en biologische kwaliteit van de ondergrond verbeterd kan worden, zodat de bodem weer meer als spons gaat werken. Dat draagt onder andere bij aan de wateropvang en vitaliteit van de beplanting.

Archeologie

De archeologische waarde is laag.

Natuur en stikstof

Het vergroten van de natuurwaarde is een belangrijk onderdeel van dit plan. Westerdok is echter geen onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland. Externe effecten op het nabijgelegen Natura 2000-gebied het Wierdense Veld als gevolg van een toename van stikstofdepositie zijn op voorhand niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek in het kader van de gebiedsbeschermingsparagrafen uit de Omgevingswet ten aanzien van stikstof wordt noodzakelijk geacht. Dit kan in eerste instantie worden onderzocht middels een modelberekening (Aerius-calculator).



6. ONTWIKKELSTRATEGIE

Westerdok is een gebiedsontwikkeling die onze stad gevarieerder maakt en de ruimtelijke en sociale samenhang versterkt. Het draagt bij aan het versnellen van de woningbouw die nodig is om aan de grote woningvraag in Twente te voldoen. Bij deze ambitieuze gebiedsontwikkeling past een realistische ontwikkelstrategie. Een strategie die rekening houdt met bewoners en ondernemers in de omgeving, marktomstandigheden, beleidsontwikkelingen en andere projecten in de stad en regio.

Maatschappelijke doelen

De gemeente geeft met het Stedenbouwkundig plan Westerdok invulling aan de Ontwikkelvisie Almelo Centraal die de gemeenteraad in januari 2024 unaniem heeft vastgesteld. De gemeente streeft met de gebiedsontwikkeling Westerdok meerdere doelen na. De ontwikkeling levert een belangrijke bijdrage aan het binden van talent. Dat gebeurt door het ontwikkelen van een passend en betaalbaar woningaanbod en aantrekkelijke stedelijke voorzieningen nabij het intercystation. De nieuwe wijk wordt bovendien onderdeel van het Kanaalpark dat Westerdok met de binnenstad en het groene ommeland verbindt. De aanleg van het park begint in Westerdok en zorgt voor een gezonde omgeving waar Almeloërs en bezoekers graag vertoeven en de biodiversiteit wordt vergroot.

Rol gemeente

Westerdok is een bestaand stedelijk gebied met leegstaande bedrijfsgebouwen, een aantal actieve bedrijven en een bestaande woonbuurt. Om vanuit een versnipperde eigendomssituatie tot

een integrale gebiedsontwikkeling te komen, kiest de gemeente voor een actieve en regisserende rol. De gemeente wil tempo maken om speculatie en onevenredige prijsstijgingen tegen te gaan. De raad heeft daarom op 14 november 2023 besloten om de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) voor delen van het plangebied te vestigen. Sindsdien zijn er verschillende percelen aan de gemeente aangeboden en heeft de gemeente een aantal daarvan gekocht. Ook is de gemeente een samenwerking met ontwikkelaars die grond in het gebied bezitten en met Almeloze woningcorporaties aangegaan.

Gebiedscoalitie

De coalitie van vier ontwikkelaars en twee woningcorporaties heeft, onder leiding van de gemeente, samengewerkt aan de Ontwikkelvisie Almelo Centraal en die vervolgens uitgewerkt in het Stedenbouwkundig plan Westerdok. De ontwikkelaars, woningcorporaties en gemeente hebben in november 2024 een intentieovereenkomst ondertekend. Hierin staat dat Westerdok een integrale gebiedsontwikkeling wordt. Dat betekent dat er het beste afgewogen plan voor het gebied wordt gemaakt, los van bestaande eigendomssituaties. Partijen investeren bovendien gezamenlijk in de sloop en het bouw- en woonrijpmaken van het gebied.

De ontwikkelaars, woningcorporaties en gemeente maken in het vervolg afspraken over het ontwikkelprogramma per bouwblok en partij, wanneer dat wordt uitgevoerd en welke kostenbijdragen hiermee gemoeid zijn. De ontwikkelaars in de gebiedscoalitie, die gronden in het gebied bezitten, zullen een aantal kavels tot

ontwikkeling brengen. De gemeente biedt daarnaast een aantal kavels aan de markt aan door middel van tenders. Het doel van deze tenders is om, binnen het kader van het Stedenbouwkundig plan Westerdok, de beste ontwikkelaar en/of ontwikkelende bouwer te selecteren. De selectiecriteria, zoals woonkwaliteit, duurzaamheid, architectuur en prijsbieding, zullen in het vervolg worden uitgewerkt.

Kwaliteitsteam

Het Kwaliteitsteam Almelo Centraal bestaat uit de stadsbouwmeester Almelo, spoorbouwmeester, een externe landschapsarchitect, de gemeentelijke stedenbouwkundige en de gemeentelijke landschapsarchitect. Het Kwaliteitsteam bewaakt de ruimtelijke kwaliteit van de gebiedsontwikkeling in Westerdok binnen het kader van dit Stedenbouwkundig plan. Het gaat daarbij om de stedenbouwkundige samenhang tussen de verschillende bouwplannen, de architectonische kwaliteit van individuele bouwplannen en de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte. Het Kwaliteitsteam adviseert met betrekking tot eventuele interpretaties en wijzigingen die zich in de loop van de tijd kunnen voordoen. Ook speelt het Kwaliteitsteam een rol bij de architectenselectie en adviseert en stimuleert zij de proceskwaliteit en samenwerking met Rijk, provincie en partners. Het Kwaliteitsteam heeft de bevoegdheid om na een integrale afweging een positieve beoordeling te geven op een ontwerpoplossing die niet expliciet in de aanwijzingen van het SP, BKP of visie openbare ruimte is beschreven

Tijdslijn en fasering

De realisering van het plan neemt ongeveer tien jaar in beslag. De wereld is in beweging en de kans is groot dat er zich onverwachte ontwikkelingen zullen

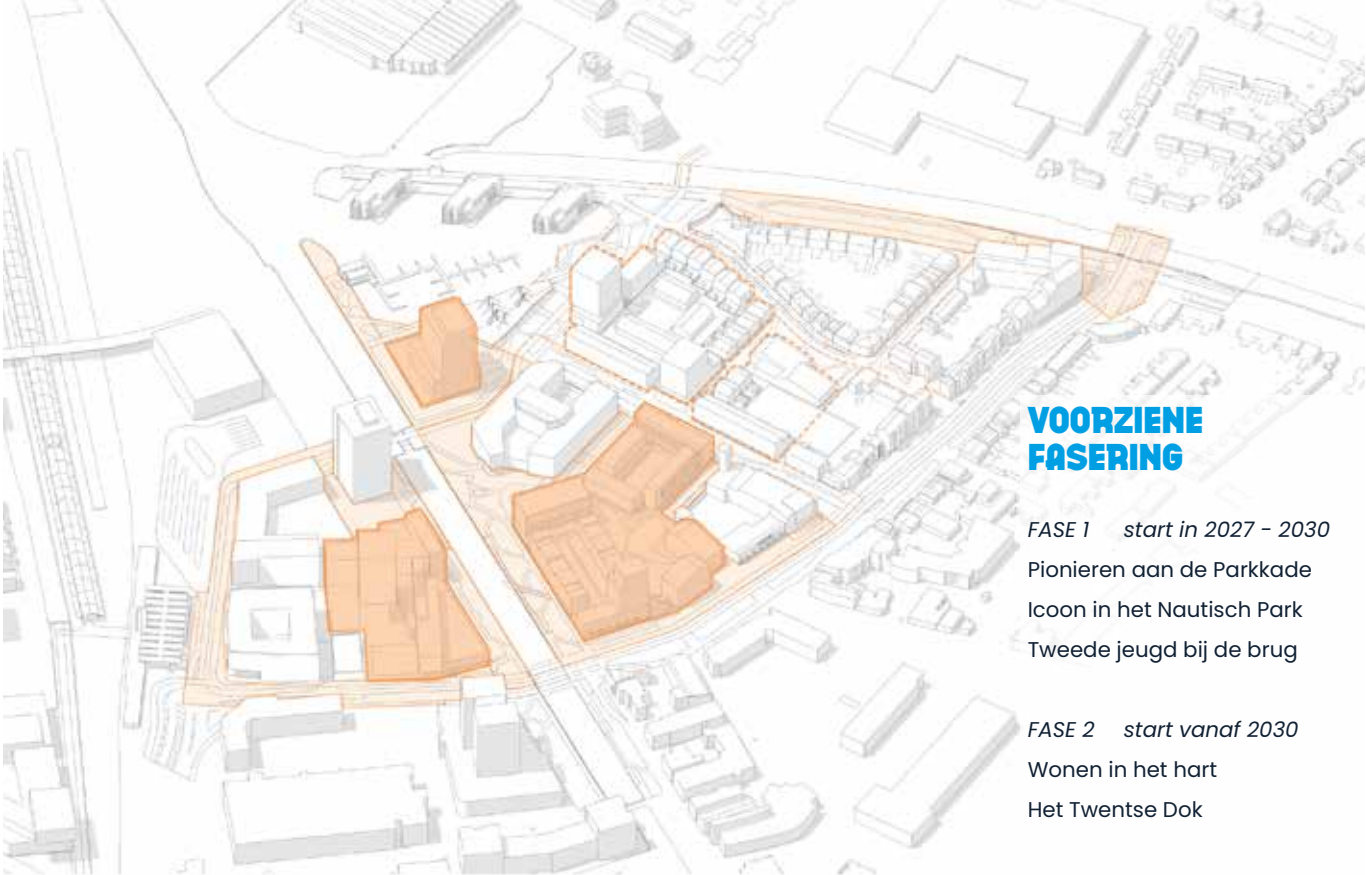
voordoen. Daardoor kan de vraag naar woningen sneller toenemen of afnemen. Ook de kwalitatieve vraag kan veranderen richting meer grote of kleine woningen. Het plan biedt de ruimte om daar flexibel op in te spelen. Dat geldt ook voor de realisering van de stedelijke voorzieningen. In de nog op te stellen plintenstrategie wordt de invulling van het voorzieningenprogramma, en de tijdslijn die daarbij hoort, verder uitgewerkt.

Het Stedenbouwkundig plan Westerdok bestaat uit vijf deelgebieden die een gefaseerde ontwikkeling mogelijk maken:

- 1. Pionieren aan de Parkkade
- 2. Icoon in het Nautisch Park
- 3. Tweede jeugd bij de brug
- 4. Wonen in het hart
- 5. Het Twentse Dok

De exacte volgorde staat nog niet vast en is mede afhankelijk van milieuplanologische beperkingen als gevolg van de brandweerkazerne en de hindercirkel rond de drukkerijen.

De huidige voorziene fasering is in de afbeelding hiernaast weergegeven. Deze fasering heeft als voordeel dat de ontwikkelgronden voor de woningbouw beschikbaar zijn. Het is bovendien een kans om de relatie met de binnenstad op afzienbare termijn te verbeteren. Na de bouw van (1) Pionieren aan de Parkkade, (2) Icoon in het Nautisch Park en (3) Tweede jeugd bij de brug wordt de openbare ruimte langs de Haven opnieuw ingericht, zodat er een aantrekkelijke loop tussen Westerdok en binnenstad ontstaat. De ontwikkeling van de deelgebieden (4) Wonen in het hart en (5) Het Twentse Dok met de bijbehorende openbare ruimte volgen gaandeweg.



Gebiedsbranding en placemaking

De gebiedsbranding Westerdok sluit aan op de gebiedsbranding Almelo Centraal. De periode tussen start en afronding van de gebiedsontwikkeling wordt bovendien gebruikt voor 'placemaking'. De gemeente faciliteert tijdelijke activiteiten die Westerdok tot leven brengen, waarde toevoegen en de identiteit versterken. Kunst en cultuur kunnen hierin een belangrijke rol spelen. De huidige camperplaats is bijvoorbeeld geschikt voor activiteiten op het snijvlak van cultuur en recreatie. Rond de Henri Dunantstraat is ruimte voor meer commerciële functies, zoals een pop-up store, die voorsorteren op de gewenste stedelijke voorzieningen in de wijk. De braakliggende terreintjes die her en der ontstaan kunnen worden gebruikt voor initiatieven in de openbare ruimte, zoals een buurttuin, marktje of kleinschalig festival.

Grondexploitatie

Het Stedenbouwkundig plan Westerdok geeft randvoorwaarden en richtlijnen voor de integrale gebiedsontwikkeling. Het is een plan dat de gemeente met actief grondbeleid tot ontwikkeling brengt. De gemeente voert de grondexploitatie om de gebiedsontwikkeling te realiseren. Partijen die recht hebben op een deel van de ontwikkeling, dragen financieel bij aan de grondexploitatie. Bij de aanleg van de openbare ruimte, zoals het Kanaalpark, voert de gemeente de regie over ontwerp, fasering en uitvoering. De gemeente coördineert ook de aanleg van bepaalde voorzieningen, zoals de eventuele uitbreiding en verduurzaming van Javapark.



**Almelo
centraal**

HIER WIL JE BEGINNEN

 500 nieuwe woningen in
Westerdok, ontdek ze hier!

beter wonen  Gemeente Almelo

Omgevingsplan

De gewenste ontwikkelingen in Westerdok passen niet binnen de vigerende bestemmingsplannen. Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht. Onder de Omgevingswet is een zogenaamd Omgevingsplan nodig om nieuwe plannen planologisch vast te leggen in regels ter bescherming van de fysieke leefomgeving. Het Stedenbouwkundig plan Westerdok is de basis voor het op te stellen Omgevingsplan. Dit Omgevingsplan vormt vervolgens de basis om vergunningen te kunnen verlenen. Het Omgevingsplan is naar verwachting in het najaar 2026 gereed. De start van de woningbouw is voorzien vanaf 2027. Voor het Omgevingsplan komen er momenten met formele inspraak.

Omgevingsparticipatie

In hoofdstuk 1 Inleiding / Samenwerking met de stad is uitgelegd dat de Ontwikkelvisie Almelo Centraal en het Stedenbouwkundig plan Westerdok op participatieve wijze tot stand zijn gekomen. In dat hoofdstuk staan ook de belangrijkste resultaten van het participatieve proces.

Rond de zomer van 2025 wordt er een omgevingsconsultatie over het Stedenbouwkundig plan georganiseerd. Ook de uitkomsten hiervan zullen in deze conceptversie worden verwerkt.

Alle belanghebbenden zullen in de vervolgfase worden geïnformeerd over de voortgang van het Omgevingsplan, de verdere uitwerking van de bouwplannen, de inrichting van de openbare ruimte en de verschillende bouwwerkzaamheden die daarvoor nodig zijn. De gemeente houdt bovendien de deur open voor bijzondere, kleinschalige initiatieven die Westerdok verrijken en zal zijn best doen om die een passende plek in de ontwikkeling te geven.

**HET STEDENBOUWKUNDIG
PLAN GEEFT RICHTING AAN
DE TRANSFORMATIE VAN
EEN DEELS VEROUDERD
BEDRIJVENTERREIN IN EEN
LEVENDIGE EN GROENE
STADSWIJK MET WONEN,
WERKEN EN VOORZIENINGEN
OP HET GEBIED VAN SPORT,
CULTUUR EN GEZONDHEID.**

