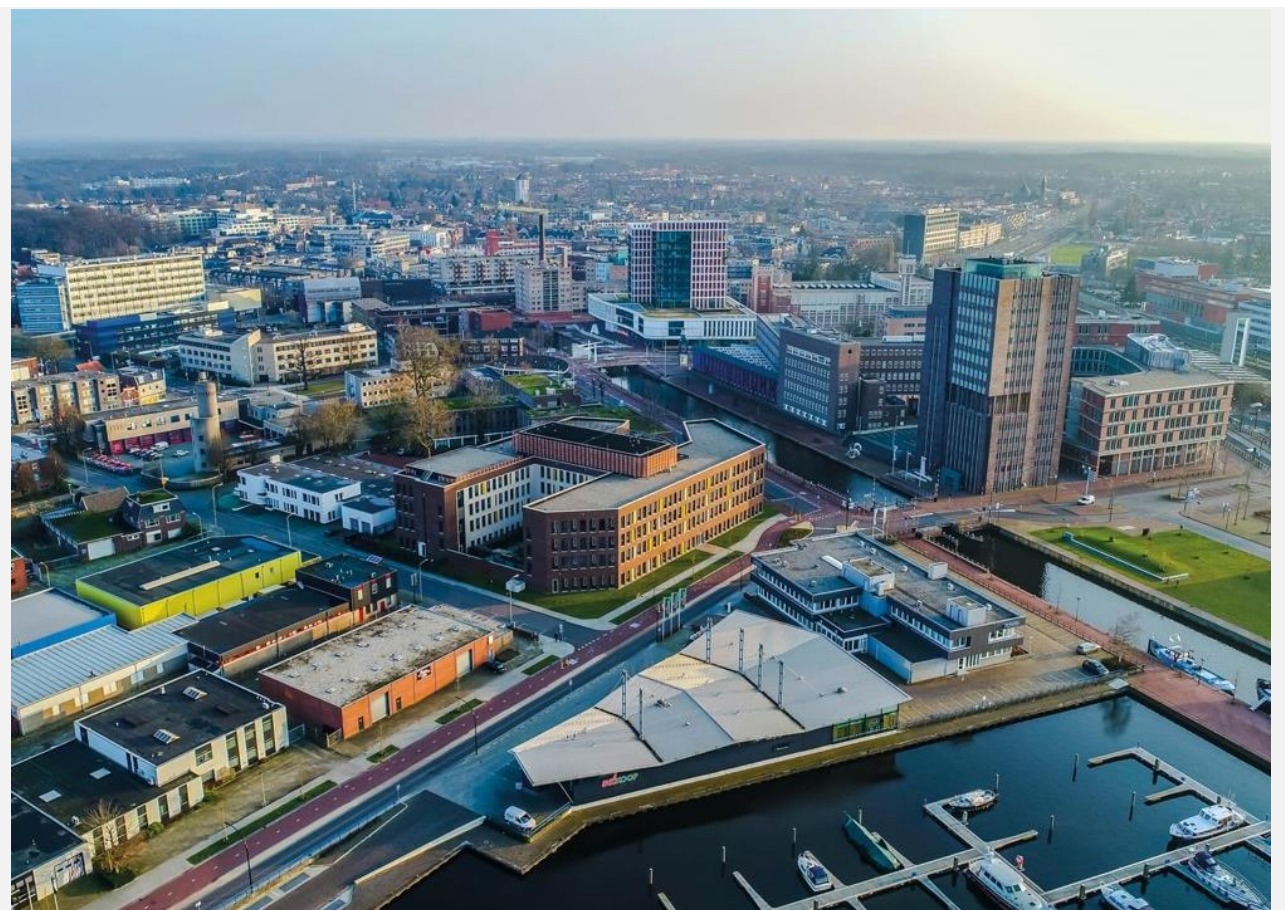


Almelo Programma Spoorzone

Onderzoek niet-wonen functies



Sweco Nederland B.V.

Onderwerp

Projectnummer

Klant

Datum

Auteur

Almelo Programma Spoorzone

51015897

Gemeente Almelo

11-12-2023

Christine Oude Veldhuis, Miriam

Hempen, Ellen Scholten, Astrid

Potemans, Joris Quaedflieg

Document referentie

[https://swecogroup.sharepoint.com/sites/bsp_gebiedsontwikkeling/shared documents/pa/2023/51015897_almelo programma spoorzone/4_eindrapport/51015895 almelo programma spoorzone eindrapport 11122023.docx](https://swecogroup.sharepoint.com/sites/bsp_gebiedsontwikkeling/shared%20documents/pa/2023/51015897_almelo%20programma%20spoorzone/4_eindrapport/51015895%20almelo%20programma%20spoorzone%20eindrapport%2011122023.docx)

Inhoudsopgave

1	Achtergrond, vraagstelling en aanpak.....	4
1.1	Achtergrond	4
1.2	Vraagstelling	4
1.3	Onze aanpak.....	4
1.4	Leeswijzer.....	5
2	Ambities en doelstellingen.....	6
2.1	Almelo.....	6
2.2	De Spoorzone	7
2.3	Deelgebieden en projecten: ambities en programma	8
2.4	Reflectie.....	12
3	Resultaten onderzoek niet-wonen functies	14
3.1	Marktruimte samengevat	14
3.2	Trends en ontwikkelingen	18
3.3	Relevante beleidskaders	21
4	Naar een kansrijke programmamix	22
4.1	Westerdok.....	22
4.2	Kerkelanden.....	25
4.3	Achter de Molen.....	28
5	Indicatieve ruimtelijke vertaling.....	31
5.1	Vlekkenplan Westerdok.....	32
5.2	Vlekkenplan Kerkelanden	33
5.3	Vlekkenplan Achter de Molen	34
5.4	Tot slot.....	35

1 Achtergrond, vraagstelling en aanpak

1.1 Achtergrond

Almelo gaat de komende jaren de Spoorzone herontwikkelen. Er kunnen ca. 1.000 woningen worden gerealiseerd, in combinatie met innovatieve bedrijven, onderwijs en andere stedelijke voorzieningen. Doel is het realiseren van een aantrekkelijk stedelijk gebied dat niet alleen de Spoorzone zelf, maar ook de binnenstad en omliggende wijken gaat versterken. Rondom een vernieuwd station ontstaan reuring, stedelijkheid, interactie en diversiteit.

Almelo gaat voor een gebiedsgerichte aanpak. De hoofdlijnen van onder meer de Omgevingsvisie Almelo 2020-2040, de Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling en de Ontwikkelvisie Spoorzone worden vertaald in heldere ontwikkelkaders, om de Spoorzone aantrekkelijk te maken voor investeringen van bewoners, ondernemers, projectontwikkelaars en de gemeente. Daarbij is er behoefte aan inzicht in een haalbaar programma voor de niet-wonen functies.

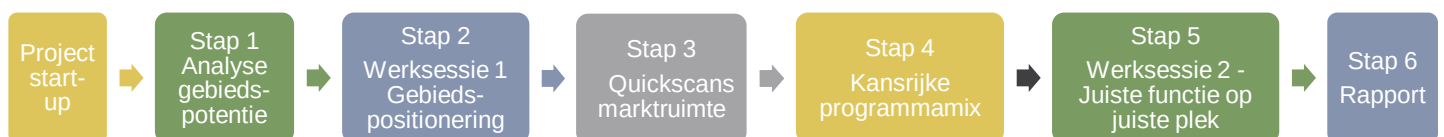
1.2 Vraagstelling

Het onderzoek naar een haalbare en aantrekkelijke programmering voor de Spoorzone Almelo kent een vraagstelling in vier delen:

1. Wat is de behoefte aan voorzieningen en werkfuncties in de Spoorzone Almelo?
2. Wat is een haalbare en realistische programmamix, zowel kwantitatief (metrage per functie) als kwalitatief (doelgroepen en productmarktcombinaties)?
3. Wat is de optimale ruimtelijke vertaling van dit programma over de deelgebieden in de Spoorzone (in de vorm van een globaal vlekkenplan en ruimtelijke concepten die input geven aan het stedenbouwkundig kader)?
4. Welke programmering van voorzieningen en werkfuncties versterkt de woonfunctie in de gebieden en is een trekker voor de woonfunctie?

1.3 Onze aanpak

Het onderzoek is uitgevoerd in de periode eind juni tot en met oktober 2023 en kende de volgende stappen:



De project startup vond plaats op 26 juni 2023. Op 17 juli hebben de leden van het projectteam van Sweco het projectgebied bezocht. De eerste werksessie was op 12 september en had als thema de positionering en profilering van de deelgebieden en projecten in de Spoorzone. De tweede werksessie was op 3 oktober; daarin zijn de resultaten van de marktverkenning en de programmamix besproken. Aansluitend is het concepteindrapport opgesteld en na verwerking van de opmerkingen als definitief rapport opgeleverd.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk dat de achtergrond, de vraagstelling en het plan van aanpak bevat, volgen vijf hoofdstukken:

- In hoofdstuk 2 worden de ambities en doelstellingen voor de Spoorzone beschreven en van reflectie voorzien.
- In hoofdstuk 3 worden de uitkomsten van het marktonderzoek samengevat. Hierin staat de marktruimte per functie opgenomen en worden de relevante trends en ontwikkelingen geschetst.
- In hoofdstuk 4 worden kansrijke programmamixen uitgewerkt voor de drie ontwikkelgebieden en voorzien van sfeerbeelden en inspirerende concepten.
- In hoofdstuk 5 worden deze programmamixen ruimtelijke uitgewerkt in een globaal vlekkenplan.

Het bijlagenrapport bevat de nadere uitwerking van de marktverkenning.

2 Ambities en doelstellingen

2.1 Almelo

Almelo behoort tot de Twentse steden en telt ca. 74.000 inwoners (Enschede ca. 161.000 inwoners, Hengelo ca. 82.500 inwoners). In de afgelopen 10 jaar is de Almelose bevolking in totaal met ca. 2% toegenomen. In deze periode is het aandeel jongeren tot 18 jaar afgenomen (van 21,6% naar 18,8%) en het aandeel 65+'ers toegenomen (van 17,6% naar 20,4%)¹.

De Primosprognose voor de periode 2023-2035 laat een voortgaande, lichte groei zien van in totaal ca 1,5%, tot ruim 75.000 inwoners. Daarbij zet de trend van ontgroening en vergrijzing door, zoals dat in geheel Nederland het geval is.

Almelo is goed bereikbaar per auto (via A35 en A1) en per spoor. De stad heeft een verzorgende functie voor noordwest Twente (de gemeenten Tubbergen, Wierden, Twenterand en Hellendoorn).

Almelo zet in op een ruimtelijke ontwikkeling die bijdraagt aan de sociaal-maatschappelijke uitdagingen waar de stad voor staat. Het fundament daarvoor is de identiteit, die onder meer bestaat uit de kwaliteiten van groen en water, de regionale centrumfunctie, de betrokken gemeenschap en het ondernemerschap. De uitdagingen zijn als volgt geformuleerd²:



Sociale opgave

Almelo is een werkstad met relatief veel arbeidsplaatsen, maar er is ook een lage arbeidsparticipatie, een laag gemiddeld inkomen en een lage sociaaleconomische status. Almelo wil de arbeidsparticipatie verhogen. Ook het aanbieden van goed onderwijs aan jonge generaties en het aantrekken van nieuwe doelgroepen behoren tot de strategische inzet.



Economische opgave

Logistiek, tech en maak zijn sterke sectoren in de Almelose economie. De ruimtebehoefte van deze sectoren en die van het midden- en kleinbedrijf zijn van belang voor de economische opgave. Door het juiste vestigingsklimaat te realiseren, wil Almelo de innovatieve slagkracht vergroten. Meer cultureel aanbod en nieuwe stedelijke voorzieningen kunnen de aantrekkelijkheid van Almelo als vestigingsplaats versterken. De groenblauwe kwaliteiten dragen daar ook aan bij.



Ruimtelijke opgave

Almelo werkt aan kwaliteitsverbetering van de binnenstad en de wijken. Woningbouw kan daarin zowel een doel als een middel zijn. Almelo heeft zich in de regiodeal Twente verbonden aan een nieuwbouwprogramma van 4.100 woningen tot 2035, voor zowel de lokale en regionale woonbehoefte als de opvang van bovenregionale vraag.

¹ Op basis van Kennispunt Twente, demografische ontwikkeling Almelo 2014-2023.

² Op basis van Ruimtelijk Programmatische visie Wonen & Werken, september 2022

De leidende principes voor de stadsontwikkeling zijn in Figuur 1 weergegeven.



Figuur 1: Leidende principes stadsontwikkeling Almelo.
Bron: Ruimtelijke programmatische visie, september 2022, p. 25.

2.2 De Spoorzone

Het station van Almelo is een zogenoemd Plusstation (een intercitystation met 10.000 tot 25.000 reizigers per dag). Het heeft een rechtstreekse verbinding met Utrecht en van daaruit met de rest van Nederland en Schiphol. Via Hengelo is Almelo verbonden met Berlijn. De toekomstige lijnen Zwolle-Twente-Munster en de Nedersaksenlijn Groningen-Enschede (- Duitsland) hebben Almelo als halteplaats. Naar verwachting neemt het aantal reizigers via station Almelo dan ook toe.

Het station kent een aantal knelpunten. De perroncapaciteit is onvoldoende, het is een voetganger-onvriendelijke omgeving met lange looplijnen en er zijn problemen rondom beheer en sociale veiligheid. Ook is de directe omgeving van matige kwaliteit. Almelo streeft naar vernieuwing van het station. Die wordt ook noodzakelijk geacht als de Spoorzone (totaal ca. 60 ha) wordt ontwikkeld.

De ontwikkeling van de Spoorzone en de locaties langs het Almeloos kanaal bieden samen mogelijkheden voor een gemengd stedelijk milieu. Een stedelijk milieu dat gekenmerkt wordt door reuring, stedelijkheid, interactie en diversiteit. En dat aantrekkelijk is voor zowel nieuwe doelgroepen als voor lokale starters en bewoners. Dit type milieu is complementair aan de Almeloze laagbouw wijken.



Figuur 2: Ontwikkeling van de Spoorzone.

Bron: Ontwikkelvisie Spoorzone Almelo, juni 2023, p. 4-5.

Er zijn drie kernwaarden geformuleerd voor de nieuwe Spoorzone:

- **Intens:** het toevoegen van ca. 1.000 nieuwe woningen, hightech en cultuur in een (hoog)stedelijke setting rondom een nieuw intercystation.
- **Divers:** verbreding van het woningaanbod door nieuwe woningen aan te bieden voor elke beurs in Westerdok, Achter De Molen en Kerkelanden.
- **Grenzeloos:** stedelijk leven combineren met het landschap om de hoek in de Waterstad van Twente.

2.3 Deelgebieden en projecten: ambities en programma

De Spoorzone omvat drie ontwikkelgebieden en drie stadsprojecten:

- **Ontwikkelgebieden:** Westerdok, Achter de Molen en Kerkelanden.
- **Stadsprojecten:** Intercityknoop, Kanaalpark en Laan van de Hoop.

Ontwikkelgebied Westerdok

Het ontwikkelgebied Westerdok ligt tussen de binnenstad en de nieuwbouwwontwikkeling Indië. In Westerdok kunnen ca. 500 à 600 woningen worden gerealiseerd in een mix van compacte stadswoningen en appartementen (inclusief transformatie van de oude rechtbank). De ambitie is om een gemengd stedelijke gebied te realiseren dat aantrekkelijk is voor een doelgroep van jonge, dynamische en internationaal georiënteerde bewoners. In Westerdok bestaat een aantal grotere ontwikkelvlekken, deels georiënteerd op de haven en het Overijssels kanaal, die integraal en in samenhang kunnen worden gerealiseerd. De gemeente Almelo heeft voor Westerdok 4,5 miljoen euro beschikbaar vanuit de Regeling specifieke uitkering woningbouw op korte termijn door bovenplanse infrastructuur. De bouw start in 2027.



plangebied	10,8 ha	
	nu	toekomst
bruto vloeroppervlak	ca. 138.000 m²	175.000 tot 195.000 m²
wonen / overige functies	20%/80%	richting 60%/40%
parkeren, incl. bezoekers	variabel	0,7 tot 1,3 per woning
groen en water	ca. 15.000 m²	minimaal 25.000 m²
floor space index	1,3	1,6 tot 1,8 (stedelijk)

Figuur 3: Menukaart Westerdok.

Bron: Ontwikkelvisie Spoorzone Almelo, p. 32.

Ontwikkelgebied Achter de Molen

Achter de Molen is onderdeel van het Nieuwstraatkwartier, een van de prioritaire gebieden in Almelo voor een integrale wijkaanpak. Er is een mix van woningen, bedrijven, winkels en horeca. Het gebied kent een sterke versnippering van eigendommen, met enkele wat grotere eigenaren. De ambitie is om Achter de Molen op een organische wijze te laten verkleuren in een gezellig en compact gebied met – langs de randen – ruimte voor zelfbouw en samenbouw. Er is in meerdere ontwikkelvelden ruimte voor 400 à 500 extra woningen. Voor werken en voorzieningen liggen de transformatieopgaven vooral langs de Nieuwstraat en de Laan van De Hoop.



plangebied	15,2 ha	
	nu	toekomst
bruto vloeroppervlak	ca. 50.000 m²	ca. 75.000 tot 90.000 m²
wonen / overige functies	20%/80%	richting 60%/40%
parkeren, incl. bezoekers	variabel	0,7 tot 1,3 per woning
groen en water	ca. 25.000 m²	minimaal 35.000 m²
floor space index	0,3	0,5 tot 0,6 (kleinstedelijk)

Figuur 4: Menukaart Achter de Molen.

Bron: Ontwikkelvisie Spoorzone Almelo, p. 34.

Ontwikkeld gebied Kerkelanden

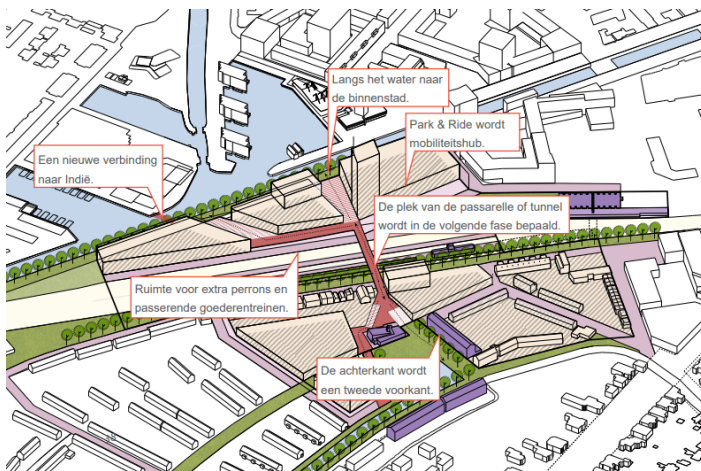
Kerkelanden betreft het gebied direct aangrenzend aan het station. In de noordoostpunt is ROC City gevestigd. Het is een typische naoorlogse wijk met veel sociale huurwoningen. Door de aanpak van Kerkelanden Centrum en Naar 't Eilandje ontstaat ruimte voor 350 à 450 woningen die bijdragen aan een meer divers woonprogramma.



Figuur 5: Kansenkaart van Kerkelanden.
Bron: Ontwikkelvisie Spoorzone Almelo, p. 37.

Stadsproject Intercityknoop

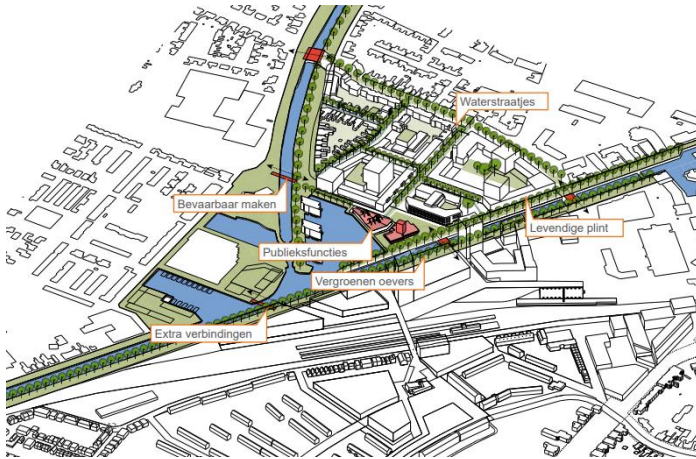
Het denken over de grondige vernieuwing van het station is al begonnen, met een Handelingsperspectief dat de gemeente samen met NS, ProRail, de provincie Overijssel en vervoerders heeft opgesteld. De ambitie van Almelo is een groter en moderner station met twee voorkanten. Daarbij wil men graag een nieuwe oost-west verbinding realiseren in de vorm van een passerelle (over de sporen) of een tunnel (onder de sporen door). In het denken wordt ook de toekomst van het emplacement meegenomen. Op langere termijn zou hier, in de directe nabijheid van het station, een hoogstedelijke ontwikkeling mogelijk kunnen worden van 350 à 450 woningen, kantoren, hightech en leisure.



Figuur 6: Menukaart Intercityknoop.
Bron: Ontwikkelvisie Spoorzone Almelo, p. 38.

Stadsproject Kanaalpark

Kanaalpark is de nieuwe naam voor het gebied waar het Overijssels Kanaal en het Kanaal Almelo-Nordhorn samensmelten. Kanaalpark biedt een contramal voor de verstedelijkingsplannen en biedt ruimte aan initiatieven op het gebied van recreatie en leisure. Vergroening van de oevers, verbetering van (vaar)verbindingen en een publieksgerichte functie op de begane grond van gebouwen dragen bij aan waterberging, vergroening en aantrekkelijke verblijfsplekken.

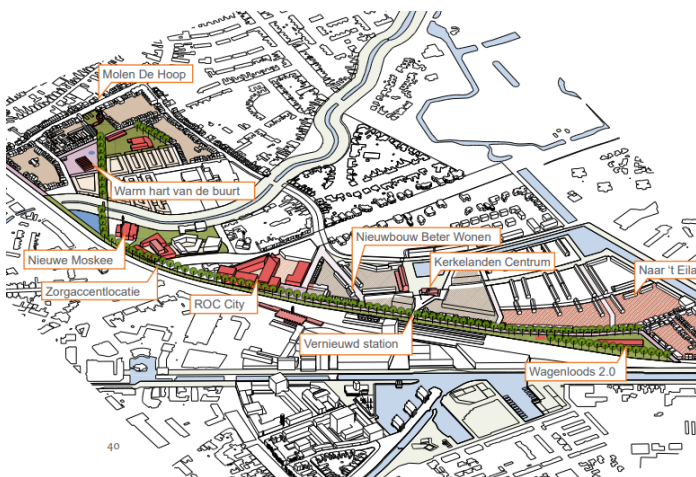


Figuur 7: Menukaart Kanaalpark.

Bron: Ontwikkelvisie Spoorzone Almelo, p. 42.

Stadsproject Laan van De Hoop

De Laan van De Hoop valt ongeveer samen met de huidige Parallelweg/Sligtestraat en wordt voorzien van een kop (tussen Molen De Hoop en de nieuwe moskee) en een staart (in het buurtparkje dat ontstaat door vernieuwing in Naar 't Eilandje). Het is een langzaam verkeersverbinding waar de auto te gast is. Laan van De Hoop biedt ruimte aan de programmering van maatschappelijke voorzieningen en bijzondere woonvormen, voor doelgroepen die bijzondere aandacht nodig hebben.



Figuur 8: Menukaart Laan van De Hoop.

Bron: Ontwikkelvisie Spoorzone Almelo, p. 40.

2.4 Reflectie

In de ontwikkeling van de Almelose Spoorzone hebben de vernieuwing van het intercystation en de transformatie van de aangrenzende ontwikkelgebieden elkaar hard nodig; het aantrekken van nieuwe bewonersgroepen en werkenden is gebaat bij een vernieuwd, modern station en het nieuwe station is gebaat bij een grotere reizigersstroom. De enige relatieve zekerheid is de voorgenomen realisatie van 4.100 woningen in Almelo, waarvan er ca 1.000 in de Spoorzone komen. Dit woonprogramma is beduidend hoger dan de lokale en regionale behoefte en gaat uit van het opvangen van een bovenregionale woningvraag.

Almelo Spoorzone is dan ook zonder meer een ambitieus project. In onze marktverkenningen hanteren wij daarom voor de voorzieningen die gerelateerd zijn aan inwoneraantallen een bandbreedte, die de Primosprognose als ondergrens heeft en het voorgenomen woningbouwprogramma als bovengrens.

Het onderscheid tussen de ontwikkelgebieden en de stadsprojecten is voor de programmeringsvragen wat minder relevant. Wij beschouwen het Kanaalpark in nauwe samenhang met Westerdok omdat de kwaliteiten van water, groen, haven en voorzieningen sterk bijdragen aan het gewenste woon- en werkmilieu in deze gebiedsontwikkeling. Wij beschouwen de Laan van De Hoop als een belangrijke verbindingroute van het stationsgebied met Kerkelanden en Achter de Molen. De Intercityknoop is van belang voor de drie ontwikkelgebieden en beide stadsprojecten; het is ook een ontwikkeling die vooralsnog onzeker is en op de langere termijn gerealiseerd kan worden.

In de uitwerking van de programmamix gaan wij primair uit van de ontwikkelgebieden en combineren wij de stadsprojecten met de ontwikkelgebieden.

Dertien ondernemingen die samenwerken onder de noemer Hightech Almelo overwegen om een gezamenlijke innovatieplek te realiseren. Zij denken daarbij aan vestiging in Westerdok. Het programma van eisen is ons niet bekend. Wij veronderstellen dat dit initiatief vooral de profilering van de techsector dient en de zichtbaarheid van deze ondernemingen in de arbeidsmarkt.

Wat de fasering en prioritering betreft, ontstaat het volgende beeld:

- Westerdok heeft prioriteit. Hier is relatief snel in een integrale aanpak van enkele grotere ontwikkelgebieden het gewenste gemengde stedelijke milieu te realiseren dat aantrekkelijk is voor – onder meer - nieuwe doelgroepen. De gemeente Almelo heeft daarnaast voor Westerdok 4,5 miljoen euro beschikbaar vanuit de Regeling specifieke uitkering woningbouw op korte termijn door bovenplanse infrastructuur. Vanwege deze regeling start de bouw in 2027.
- Kanaalpark kan ook relatief snel gerealiseerd worden en draagt bij aan de aantrekkelijkheid van Westerdok (en Indië en de binnenstad).
- De organische transformatie van Achter de Molen is feitelijk al gaande. De transformatie is vooral gericht op lokale doelgroepen en zal geleidelijk, locatie- en kavelgewijs vorm krijgen.
- De Intercityknoop is voorlopig onzeker en een lange termijn project. Met de Intercityknoop hangt de nieuw oost-west verbinding samen en de realisatie van een hoogstedelijk milieu op het huidige emplacement. We benoemen de programmatische mogelijkheden maar werken die niet in detail uit.

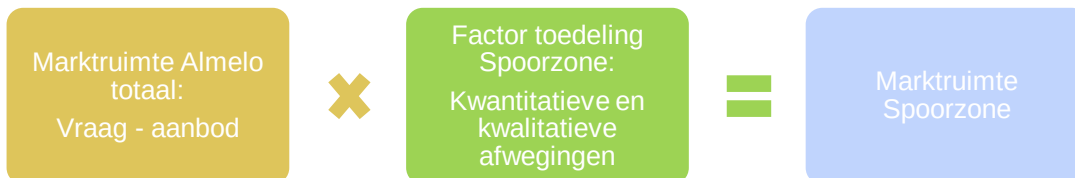
De relevante vragen die wij uit de documentenanalyse en het locatiebezoek halen, zijn als volgt geformuleerd:

1. Westerdok is een ***nieuw te ontwikkelen, gemengd stedelijk milieu*** dat mede moet bijdragen aan de vestiging van nieuwe doelgroepen en bedrijven in Almelo. Welke voorzieningen en werkfuncties in Westerdok en Kanaalpark ondersteunen de ontwikkel- en doelgroepenambitie voor Westerdok?
2. Achter de Molen is een ***gemengd gebied met wonen, werken en voorzieningen***. Het blijft een gemengd gebied, waarbij de ambitie is om woningen en ruimtelijke kwaliteit toe te voegen ten behoeve van (vooral) lokale doelgroepen. Hoe kunnen voorzieningen en werkfuncties bijdragen aan de organische verkleuring van Achter de Molen?
3. Kerkelanden is een ***woongebied met een eenzijdig samengestelde woningvoorraad en een vergrijzende populatie***. De woningen die hier worden toegevoegd, kunnen bijdragen aan doorstroming binnen de wijk en instroom van buiten de wijk. De relevante vraag is hoe de Laan van De Hoop en de ontwikkelingen rondom het centrumgebied kunnen bijdragen aan de revitalisering en aantrekkelijkheid van Kerkelanden.
4. In samenhang met de vraagstellingen 1 tot en met 3 benoemen we separaat de mogelijkheden om ***ROC City integraal onderdeel*** te maken van de sociale, economische en ruimtelijke ambities voor Almelo en de Spoorzone. De kansen voor een triple helixsamenwerking (onderwijs, bedrijfsleven en gemeente) lijken met name hier aanwezig. Vooralsnog is ROC City beperkt verbonden met de omgeving; ook komt de vraag op of het aanbod aan opleidingen voldoende betekenis heeft voor de sociale en economische ambities van Almelo.
5. Eveneens in samenhang met het bovenstaande bekijken we graag de beste plek voor het initiatief van ***Hightech Almelo***.

Wij nemen deze vraagstellingen mee in de programmering en ruimtelijke vertalingen van de ontwikkelgebieden.

3 Resultaten onderzoek niet-wonen functies

De demografische en economische groei in Almelo leiden tot een extra vraag naar niet-wonen functies. Een deel van deze functies kan gerealiseerd worden in de Spoorzone. De marktruimte voor het niet-wonen programma voor de Spoorzone bepalen we als volgt, per functie:



In dit hoofdstuk staan de conclusies van de marktonderzoeken. De volledige onderzoeken zijn opgenomen in de bijlage.

3.1 Marktruimte samengevat

De kwantitatieve marktruimte is voor heel Almelo in beeld gebracht voor kantoren, bedrijfsruimten, commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Vervolgens is deze marktruimte toebedeeld aan de Spoorzone en van kwalitatieve inkleuring voorzien.

De toedeling van de vierkante meters en voorzieningen is uitgedrukt in bruto vloeroppervlak (bvo). De marktruimte voor de voorzieningen is berekend voor de periode tot 2035. Voor kantoren en bedrijfsruimte zijn de onderzoeksperioden aangehouden uit bestaande onderzoeken³.

Het bijlagenrapport bevat een uitgebreide weergave. In dit hoofdstuk worden de bevindingen samengevat weergegeven voor de Spoorzone.

³ Kantorenonderzoek van BCI (2020 en actualisatie 2021) en Provinciale Prognose Bedrijventerreinen Overijssel van STEC (2023).

Functie	Toedeling Spoorzone Almelo	Kwalitatieve behoefte
Kantoren 	Tot 2032: • Geen marktruimte Tot 2042: • Geen marktruimte op basis van uitbreidingsvraag, maximaal 33.000 m² bvo in de gemeente Almelo op basis van potentiële vervangingsvraag (daarvoor is het saneren van de incurante voorraad een voorwaarde)	• De Spoorzone is de meest kansrijke locatie van Almelo voor de ontwikkeling van nieuwe kantoren. Moderne kantoorgebruikers geven de voorkeur aan stedelijke, multifunctionele locaties nabij stations • Multi-tenant (flex)kantoren met verschillende unitgroottes, aansluitend bij de Almelose kantorenmarkt van veelal kleinschalige kantoorgebruikers (< 500 m²).
Bedrijfsruimte 	Tot 2032: • Geen marktruimte op basis van uitbreidingsvraag Tot 2040: • Marktruimte van max. ca. +500 bvo m² op basis van uitbreidingsvraag voor gemeente Almelo, maar dit is zeer waarschijnlijk een onderschatting (zie bijlage)	• 'Gemengd stedelijk' werkmilieu: kleinschalige bedrijfsruimte in bedrijfsverzamelgebouwen of in de plint, t/m milieucategorie 2 • Hightech Almelo streeft naar een gezamenlijk tech/innovatielab, waarbij Westerdok als locatie is genoemd
Dagelijkse detailhandel 	Tot 2035: • Ruimte voor ca. 500 - 1.500 m² bvo supermarkt	• Toevoeging van een reguliere supermarkt in Westerdok dichtbij het station. • Geen solitaire dagelijkse detailhandel toevoegen. • Inzetten op optimalisatie van het bestaande supermarktaanbod, zoals modernisering van een winkel of verbetering van de bereikbaarheid en parkeermogelijkheden. • Specifieke dagelijkse voorzieningen of speciaalzaken (bv. wijnhandel of delicatessewinkel met oosterse specialiteiten) kunnen een eigen vraag genereren en voor vernieuwing in het aanbod zorgen.

Niet-dagelijkse detailhandel 	Geen marktruimte	- Nieuwe vestigingen alleen binnen de bestaande retail bestemmingen om de detailhandelsstructuur te versterken. - Nieuwe ontwikkelingen alleen in de binnenstad in verband met het hoge percentage van 20% aan winkelleegstand in de binnenstad van Almelo. Dit ligt ver boven de frictieleegstand van 5%⁴. - Of in een ondergeschikte vorm in combinatie met andere functies, zoals horeca, dienstverlening, cultuur of leisure.
Commerciële dienstverlening 	Tot 2035: Ruimte voor ca. 150 – 550 m² bvo	- Per deelgebied kijken naar passende concepten - Advies is om zoveel mogelijk nieuwe of speciale doelgroepen en markten aan te boren die aansluiten bij de profilering van de deelgebieden. Bijvoorbeeld een combinatie van een wasserette met een kapsalon in Kerkelanden waar buurtbewoners elkaar kunnen ontmoeten.
Commerciële sport 	Tot 2035: Ruimte voor ca. 400 – 850 m² bvo	- Combinatie met ROC City en Kanaalpark, zodat de sportvoorzieningen aan beide kanten van het station makkelijk bereikbaar zijn. - Advies is om de sportvoorzieningen te clusteren met andere voorzieningen.
Horeca 	Tot 2035: Ruimte voor ca. 1.500 – 2.000 m² bvo	- Ruimte voor horeca-initiatieven bij Kanaalpark in Westerdok - Ruimte voor horeca ook bij ROC City en in Achter de Molen, passend bij de wijk en doelgroep en geclusterd met andere voorzieningen - In een ondersteunende functie bij andere voorzieningen, zoals detailhandel, dienstverlening, sport, cultuur en leisure voorzieningen.

⁴ KSO (2019)

Hotel 	Tot 2035: Ruimte voor ca. 5.000 – 7.500 m² bvo (95 tot 150 kamers)	- Voorkeursplek is dichtbij het station in Westerdok - Bijzondere formules leiden over het algemeen tot extra vraag. Denk bijvoorbeeld aan een urban hostel of verblijven op het water.
Leisure 	Op basis van een multicriteria analyse en de Leefstijlvinder is er ruimte voor de volgende culturele en leisure formules: - Trending Leisure (ca. 500 – 1.500 m² bvo) - Museum (ca. 1.000 – 1.500 m² bvo) - Theater (ca. 100 – 250 m² bvo) - Stadsboerderij (ca. 500 – 1.000 m² bvo) - Urban Sportpark (ca. 1.500 – 2.500 m² bvo) - City Spa (ca. 250 – 500 m² bvo) - Boulderhal (ca. 1.000 – 1.500 m² bvo) - Waterrecreatie (geen meters aan verbonden)	
Maatschappelijk 	Tot 2035 vooral behoefte aan eerstelijnszorg en buurtfuncties: - Kinderdagverblijf: ca. 500 – 1.000 m² bvo - Gezondheidscentrum: ca. 500 – 1.000 m² bvo (Jongeren) buurtwijkcentrum: ca. 250 – 500 m² bvo - Bibliotheek: ca. 250 – 500 m² bvo - Verslavings-, gehandicapten-, en/of ouderenzorg: ca. 500 – 1.000 m² bvo	- Advies is om de eerstelijnszorg voorzieningen te clusteren in een gezondheidscentrum. - De behoefte aan culturele voorzieningen en ontmoetingsplekken zoals een bibliotheek en buurtcentrum kan worden gecombineerd met de ontwikkeling van kinderopvang en gezondheidscentrum of door het uitbreiden/beter benutten van bestaande voorzieningen.

3.2 Trends en ontwikkelingen

In deze paragraaf worden de belangrijkste trends en ontwikkelingen voor de niet-wonen functies beschreven. Voor alle voorzieningen geldt dat trends komen en gaan, in samenhang met ontwikkelingen in de samenleving, economie en technologie.

Kantoren	
 STEDELIJKE, MULTIFUNCTIONELE EN MULTIMODALE LOCATIES Moderne kantoorgebruikers geven de voorkeur aan stedelijke locaties met een aantrekkelijk aanbod van voorzieningen. De nabijheid van een ov-knooppunt is voor veel kantoorgebruikers een belangrijk criterium. Verouderde kantoren op minder goede locaties hebben beperkt toekomstperspectief.	 ONTMOETING EN SAMENWERKING Het kantoor wordt steeds meer gebruikt als een ontmoetingsplek. Bedrijven zoeken de connectie met andere bedrijven op. Dit geldt met name voor creatieve bedrijven, tech bedrijven, startups en zzp'ers. Multi-tenant kantoorgebouwen met gedeelde faciliteiten sluiten goed aan bij deze behoefte.
Bedrijfsruimte	
 INTENSIEF RUIMTEGEBRUIK Ruimte in Nederland is schaars. Daarom worden vormen van intensief ruimtegebruik worden steeds meer toegepast. Bijvoorbeeld door het stapelen van bedrijfsruimten, het plaatsen van bedrijfsruimte in plinten of bedrijfsruimte achter woningen.	 GROEI EENPERSOONSAZAKEN De afgelopen jaren is het aantal bedrijven in Nederland toegenomen. De groei zit vooral in het aantal eenpersoonszaken, jaarlijks zo'n 6%. Hierdoor stijgt de vraag naar kleinschalige bedrijfsruimten. De opkomst van bedrijfsverzamelgebouwen voorziet in die behoefte van kleinere bedrijven.
Dagelijkse detailhandel	
 FOOD WINT AAN BELANG Zowel in steden als in kleinere woonkernen wint food aan belang. Waar de niet-dagelijkse detailhandel door generieke ontwikkelingen onder druk staat, drukt de foodsector juist een steeds groter stempel op winkelgebieden. Men identificeert zich in toenemende mate met zijn eetgedrag ('Food is the new fashion') en met name jongeren leven sterk bij de dag. Ook de wens om buiten de deur te eten past hierbij.	 NIEUWKOMERS BINNEN DE FOODSECTOR Nieuwkomers binnen de sector komen op in de foodbranche. Aanbieders als Marqt en Stach richten zich op een specifieke markt en op de consument die zich bewust is van zijn eetgewoonten en identiteit. Daarnaast zijn er nieuwkomers vanuit de horeca. Restaurants bieden hun producten aan om thuis te consumeren (Uber Eats en Thuisbezorgd.nl).

Niet-dagelijkse detailhandel	
 NON- FOOD SECTOR TREKT ZICH TERUG De non-food sector trekt zich steeds meer terug uit middelgrote en kleine winkelgebieden. Jarenlang lag de nadruk op expansie en openden ketens de ene winkel na de andere, ook in kleinere winkelkernen. Momenteel maken veel ketens een pas op de plaats en investeren zij primair in een beperkt aantal vestigingen in de grootste winkelgebieden.	 GROEI INTERNETAANKOPEN Er is een groei van internet als verkoopkanaal in de niet-dagelijkse sector en meer recent ook in de dagelijkse sector. Deze ontwikkeling, die extra versterkt is door de Coronacrisis, resulteert voor veel branches in minder bestedingen in de winkelstraat. Er is tussen branches een groot verschil in de onlinemarktaandelen en de impact op de winkelmeters.
Commerciële dienstverlening	
 COMMERCIËLE DIENSTVERLENING ONDER DRUK Met name de sectoren die geen product leveren en/of vervaardigen en goed te vervangen zijn door online diensten hebben het moeilijk. Zo bieden banken, reisbureaus en uitzendbureaus steeds vaker hun diensten aan via internet en verdwijnen veel fysieke vestigingen. Alleen de zeer specifieke bedrijven, die zich op een speciale markt richten, blijven overeind.	 AANTAL DIENSTEN NOG STEEDS BELANGRIJK Er zijn diensten die belangrijker worden in winkelgebieden. Bijvoorbeeld ambachtelijke commerciële diensten als de kapper of de schoenmaker en maatschappelijke diensten als de tandarts en het kinderdagverblijf. Dergelijke diensten zijn idealiter onderdeel van een cluster. Al deze voorzieningen samen trekken potentiële klanten naar een gebied. Ze zorgen ervoor dat het ontmoetingsplekken blijven en zullen elkaar versterken.
Leisure en sport	
 DIFFERENTIATIE SPORTSECTOR Door een toenemende aandacht voor gezond leven is de sportdeelname landelijk gestegen. Traditionele lidmaatschappen bij sportverenigingen nemen af en flexibele abonnementen nemen toe. Sporten worden diverser, denk aan yoga, fitness, cross-fit en boxing. Ook de koppeling met wellnessvoorzieningen (sauna, solarium) gebeurt steeds vaker.	 BELEVING IN LEISURE STEEDS BELANGRIJKE De leisuresector zit in de lift. Door het grote, nog steeds toenemende en diverse aanbod is het voor bedrijven belangrijk om zich te blijven onderscheiden. Klantbeleving, de juiste combinatie van prijs en kwaliteit en focus op de juiste doelgroep zijn doorslaggevend voor een succesvol businessmodel. Het creëren van een bijzondere herinnering is een must voor herhaalbezoeken; dit kan door unieke concepten en nieuwe vormen van beleving te ontwikkelen. Ook de maatschappelijke waarde van leisure en culturele activiteiten neemt toe.

Horeca	
 GROEIEND BELANG HORECA Het groeiende belang van food in de winkelstraat, geldt ook voor horeca. De consument besteedt zijn of haar tijd graag buiten de deur en heeft daar een andere perceptie van de prijs van eten en drinken. Ook in kleinere centra en ondersteunende winkelgebieden is horeca niet alleen het verlengstuk van een bezoek aan een winkel, maar ook andersom.	 VERNIEUWING EN BLURRING Horeca maakt meer en meer een onderdeel uit van andere sectoren. Ook binnen de sector is sprake van vervaging. Horecagelegenheden mengen verschillende functies of veranderen hun concept naar tijdstip. Bijvoorbeeld de boekhandel die ook koffie schenkt of een kledingwinkel met café.
Hotels	
 TOERISME IS EEN GROEISECTOR Het toerisme zit al enige jaren in de lift. De verwachting is dat het toerisme in 2024 weer op hetzelfde niveau zit als in 2019⁵. Het binnenlands toerisme is in 2022 met +12% zelfs gegroeid naar een hoger niveau dan in 2019 (voor corona). Ook is de trend dat gasten langer verblijven waardoor het totale aantal overnachtingen meer groeit dan het aantal gasten.	 VERNIEUWING EN BLURRING De sterke groei van het toerisme jaagt ook vernieuwing in de hotelsector aan. Populair zijn nieuwe concepten die in staat zijn om een eigen vraag te genereren. We zien steeds meer hybride vormen, met horeca, short stay, werken en overnachten. Het hotel dient als ontmoetingsplek voor hotelbezoekers en niet-hotelbezoekers. Voorbeelden zijn Zoku in Amsterdam en het Bunk hotel in Utrecht.
Maatschappelijke voorzieningen	
 BOVENGEMIDDELDE VERGRIJZING Heel Nederland is aan het vergrijzen. Vanwege de extra-muralisering in de zorg is de druk op de bestaande voorzieningen hoog. Het is van belang dat voldoende zorgvoorzieningen aanwezig zijn op goed toegankelijke locaties. Ook zijn ontmoetingsplekken belangrijk om de eenzaamheid van ouderen tegen te gaan. Buurtcentra, bibliotheken en een groene, openbare ruimte zijn functies die hierin kunnen voorzien.	 CONCENTRATIE VAN VOORZIENINGEN Door voorzieningen op één locatie te clusteren kunnen omwonenden eenvoudiger en efficiënter de ondersteuning en begeleiding krijgen die nodig is. Dit gaat op voor zorgvoorzieningen als huisartsen, tandartsen, fysiotherapeuten en apotheken die steeds vaker op één plek zijn te vinden in een gezondheidscentrum. Ook geldt dit voor de kinderopvang (kinderdagverblijf/buitenschoolse opvang) en het onderwijs die steeds vaker zijn te vinden in een integraal kindcentrum.
Multifunctionele winkelgebieden	
 ONTMOETINGSPLEK BINNEN DE BUURT Doordat de verschillende functies sterker geconcentreerd worden en door de aanwezigheid van horeca worden de wijkwinkelcentra en dorpskernen steeds belangrijker als ontmoetingsplek in een wijk of kern. Daarbij wordt ook de verblijfskwaliteit door de aanwezigheid van de verschillende functies binnen winkelcentra vergroot.	 COMBINATIE MET ANDERE (MAATSCHAPPELIJKE) WIJKVOORZIENINGEN De combinatie met andere wijkvoorzieningen wordt steeds belangrijker binnen winkelkernen. Zo worden onder andere zorginstellingen, scholen en ondersteunende dienstverlening - zoals kappers – steeds meer geconcentreerd binnen of nabij de winkelcentra. Op deze manier versterken de verschillende voorzieningen elkaar en ontstaat een kloppend hart van de wijk.

⁵ Verblijfstoerisme in Nederland in 2023, NBTC

De geschetste trends en ontwikkelingen bieden houvast bij het uitwerken van een kansrijke programmamix voor de deelgebieden. Relevant voor alle middelgrote stedelijke gebieden – en dus ook voor Almelo – zijn met name:

- De krimp van de non-foodsector in winkelgebieden.
- De opkomst van food en van sterke, vernieuwende horecaformules.
- Blurring van werken, eten, verblijven, vermaak en tijdelijk wonen in nieuwe concepten.
- Het belang van (ruimte voor) cultuur, urban sports en leisure in stedelijke gebieden.
- De concentratie van commerciële en niet-commerciële voorzieningen op specifieke locaties.
- De concentratie van kantoren rondom multimodale knooppunten (<800 m vanaf station Almelo).

3.3 Relevante beleidskaders

In deze paragraaf geven we de relevante kaders uit het beleid van de gemeente Almelo weer. Deze kaders nemen we mee in de uitwerking van de programmamix voor de ontwikkelgebieden (Hoofdstuk 4) in de ruimtelijke vertaling daarvan in een vlekkenplan (Hoofdstuk 5).

Type functie	Beleidskader
Kantoren	Omgevingsvisie 2020-2040
	• Kantoren worden niet specifiek benoemd in de Omgevingsvisie.
	Ruimtelijk programmatische visie wonen & werken (2022)
	• Concentratie van nieuwe kantoren wordt voorzien in het centrum en de zuid-entree. Conform het advies van Buck Consultants International richt Almelo haar strategie op concentratie van het kantoraanbod in het centrum en de Spoorzone.
	Almelo ontwikkelt (2021)
Bedrijfsruimte	• Op onder meer het Indiëterrein, het Wendelgoor en de locatie Violierstraat/Bornestraat nieuwe, kleinschalige kantoorruimte toevoegen.
	Omgevingsvisie 2020-2040
	• Behouden van verscheidenheid aan (innovatieve) sectoren, zoals food, metaal, elektro, logistiek en de maakindustrie. • Eventuele clustering van bedrijven uit bepaalde sectoren.
	Ruimtelijk programmatische visie wonen & werken (2022)
	• Werklocaties 'op maat' gericht op de economische topsectoren van stad en regio: logistiek, (innovatieve) maakindustrie en High Tech Systems Materials (HTSM). • Waar mogelijk koestert en vitaliseert Almelo werkgebieden in de bestaande stad.
Detailhandel	Almelo ontwikkelt (2021)
	• Voor de transformatie van verouderde binnenstedelijke bedrijventerrein, zoals Achter de Molen en Westerdok, is schuifruimte nodig voor mogelijke uitplaatsing van bedrijven. Nieuwe werklocaties zijn daarom essentieel voor stadsontwikkeling. • Inzet op ontwikkeling van bedrijventerrein Business Park XL 2, aan het Twentekanaal (Kanaalsprongzone). Hiermee maakt Business Park XL een 'sprong' over het kanaal.
	Detailhandel structuurvisie 2020 – 2040
	• Focus op een compacte kern waarbij aan het kernwinkelgebied grenzende gebieden worden getransformeerd naar andere functies.
	Commerciële voorzieningen
Maatschappelijke voorzieningen	Omgevingsvisie 2020 - 2040
	• De kwaliteit van het dagelijkse leven de werknemers verbeteren door een kinderopvang, horeca, sportfaciliteiten of een wandelpad in de openbare ruimte. • Inrichten van speciale zones voor vormen van recreatie die een eigen plek nodig hebben, zoals sporten, spelen, barbecueën en waterpret.
Maatschappelijke voorzieningen	Strategisch Beleidsplan Sociaal Domein
	• Inzetten op zorg met verblijf. • Versterken van ondersteunende sociale structuren en voorzieningen zowel buurt-, wijk-, en stadsbreed.

4 Naar een kansrijke programmamix

In dit hoofdstuk adviseren we over de toedeling van de beschikbare marktruimte aan de deelgebieden Westerdok, Kerkelanden en Achter de Molen. We werken een kansrijke programmamix uit voor elk van de deelgebieden en verbeelden die in een vlekkenplan en inspirerende referenties. In de geadviseerde programmamix geven wij de additionele behoefte weer inclusief de harde plancapaciteit. Het huidige aanbod en zogenoemde zachte plannen zijn niet meegenomen. De kansrijke programmamix is gebaseerd op:

- De kwaliteiten en knelpunten van de locatie en positionering.
- De marktruimte en beleidsmatige wenselijkheid van de functies.
- De optimale synergie in de combinatie van functies.

De marktruimte is weergegeven in bandbreedtes.

4.1 Westerdok

Voor de ontwikkeling van Westerdok is een kansrijke programmamix opgesteld. De programmamix voor Westerdok omvat:

- | | |
|-------------------------------------|--------------------------------------|
| • Bedrijfsruimte | ca. 250 m ² bvo |
| • Dagelijkse detailhandel | ca. 500 – 1.500 m ² bvo |
| • Commerciële sport | ca. 100 – 200 m ² bvo |
| • Commerciële dienstverlening | ca. 100 – 300 m ² bvo |
| • Horeca | ca. 750 – 1.000 m ² bvo |
| • Hotel | ca. 5.000 - 7.500 m ² bvo |
| • Leisure en culturele activiteiten | ca. 2.600 - 3.700 m ² bvo |
| • Maatschappelijke voorzieningen | ca. 250 – 500 m ² bvo |

Toelichting:

- Kleinschalige **bedrijfsruimte** (ca. 250 m² bvo, verdeeld over kleinere units) in plinten met een high end invulling sluit goed aan bij de beoogde profilering van Westerdok. Denk bijvoorbeeld aan een sieradenontwerper, een meubelmaker of een fietsenmaker in het dure segment.
- Wij adviseren om één **supermarkt** (500 – 1.500 m² bvo) toe te voegen. Deze supermarkt is voor de nieuwe bewoners van Westerdok, de huidige bewoners van Indië en de binnenstad en de studenten, werknemers en bezoekers die zich rondom het stationsgebied bewegen.
- **Het hotel** combineren we met een **congresfunctie, horeca en leisure** in de plinten. Met 95 tot 150 kamers is het hotel zowel voor de zakelijke markt als toeristische markt interessant. Mogelijk is er op het water ruimte voor een uniek hotelconcept. Dergelijke concepten creëren hun eigen vraag (aanvullend op de berekende marktruimte).
- Voor **leisure en culturele voorzieningen** kan gedacht worden aan trending leisure concepten, een kleinschalig museum, theater aan het water en een city spa.
- Ook is het advies om **een kinderdagverblijf** in Westerdok te vestigen.

Concepten

Ter inspiratie geven we enkele concepten die goed passen bij de beoogde sfeer in Westerdok.

KLEINSCHALIGE HIGH END BEDRIJFSRUIMTE

Kleinschalige high end bedrijfsruimte past goed binnen de profilering van Westerdok. Het voorbeeld op de foto is Elok Meubelmakerij in de Hofbogen in Rotterdam. Hier worden meubels gemaakt en kunnen klanten op afspraak langskomen.



Bron: <https://www.hofbogen.nl/boog/elok/>

ACTIVITEITEN IN DE AVONDUREN: DUKE OF TOKYO

Een combinatie van horeca en activiteiten kan het gebied levendig houden, ook buiten werkuren en -dagen. Het realiseren van een kleinschalige activiteitenlocatie in combinatie met horeca heeft een positief effect op de beleving en betekent ook trekkracht in de weekenden. Voorbeelden zijn Duke of Tokyo of Jeu de Boules Bar.



Bron: dukeoftokyo.nl

LEISURE: CITY SPA

Een cityspa past goed bij de kwaliteiten en beoogde doelgroepen in Westerdok. De city spa kan gebruikt worden door hotelgasten maar ook door andere bezoekers. In de City Spa Arnhem kunnen bezoekers gebruik maken van sauna's, jacuzzi's, massages, en floaten. Vaste bezoekers kunnen gebruik maken van een abonnement.



Bron: city-spa.nl

BLURRING SPORT/HORECA: FIG FOOD & BAR GYM

Horeca en sport wordt meer een meer samengevoegd. Het nieuwe concept zoals FIG Food & Bar Gym in Utrecht is hier een voorbeeld van. Real foodies en gym junkies kunnen hier terecht om zich in het zweet te werken maar ook om lekker te eten. Een gouden combinatie onder één dak.



Bron: indebuurt.nl/utrecht/gids/fig-food-gym-bar

HOTEL JAKARTA AMSTERDAM

Hotel Jakarta is een voorbeeld van een bijzonder en duurzaam hotel. Het is geïnspireerd op de historische band tussen Nederland en Indonesië en straalt rust en comfort uit binnen het bruisende stadscentrum. De horeca is ook open voor niet gasten, bezoekers kunnen er doorheen lopen en foto's maken.



Bron: hoteljakarta.nl

4.2 Kerkelanden

Voor Kerkelanden is een kansrijke programmamix opgesteld, met als ruimtelijke accenten de omgeving van ROC City en de Laan van De Hoop. De programmamix voor Kerkelanden omvat:

- | | |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| • Kantoren | <i>Zie toelichting</i> |
| • Bedrijfsruimte | ca. 1.250 – 2.250 m ² bvo |
| • Commerciële dienstverlening | ca. 100 – 150 m ² bvo |
| • Commerciële sport | ca. 200 – 500 m ² bvo |
| • Horeca | ca. 450 – 600 m ² bvo |
| • Leisure en culturele voorzieningen | ca. 2.500 - 4.000 m ² bvo |
| • Maatschappelijke voorzieningen | ca. 750 – 1.500 m ² bvo |

Toelichting:

- In principe is er geen marktruimte voor **kantoren**. Wij adviseren om de leegstand in de kantoren rondom het station eerst op te vullen. In het geval van het vertrek van de Belastingdienst, raden wij aan om Stationsstraat 5 te behouden als kantoorpand. Het is een kwalitatief goed pand op een goede locatie. Na 2032 kunnen er rondom het station mogelijk kantoren toegevoegd worden, maar alleen als deze in gelijke metrages elders in de stad onttrokken worden aan de voorraad.
- Voor het **innovatielab (bedrijfsruimte)** van Hightech Almelo is ca. 1.000 – 2.000 m² bvo voor opgenomen. Het is ons bekend dat de initiatiefnemers voorkeur hebben aangegeven voor Westerdok. Wij hebben het innovatielab opgenomen als onderdeel van Kerkelanden om hier de link te leggen met het ROC.
- Daarnaast adviseren wij ook om kleinschalige **bedrijfsruimte** toe te voegen voor lokale ondernemers in Kerkelanden (ca. 250 m² bvo, verdeeld over verschillende units).
- Advies is om **de sportvoorzieningen** te combineren met ROC City. Op deze manier wordt er meer interactie creëert met de buurt. Hieronder valt ook het Urban Sportpark.
- De **commerciële dienstverlening** vormt een cluster met **horeca**.
- Wat **maatschappelijke voorzieningen** betreft past in Kerkelanden een **(jongeren)buurtcentrum** en/of **ouderenzorg**. Ook concepten in de openbare ruimte zijn wenselijk zoals een beweegtuin voor jong en oud.

Concepten

Wij geven ter inspiratie enkele concepten/referenties die goed passen bij Kerkelanden.

EXPERIENCE CENTRE FESTO

Het experience centre van Festo is een referentie voor het innovatielab van Hightech Almelo. Het experience centre bevindt zich op de universiteitscampus in Delft. Het is een plek waar geïnnoveerd wordt én waar bezoekers elke dag welkom zijn. Ook worden er workshops gegeven en evenementen georganiseerd in deze ruimte.



Bron: festo.com

WASSERETTE IN COMBINATIE MET HORECA: WASBAR

Wasserette, werkplek, koffielek en lunchplek en diner. Momenteel zitten er meerdere WasBars in België. In Nederland zijn wel Knipbars gevestigd. Dit zijn kapsalons die ook een horecafunctie vervullen. Goed voorbeeld waar horeca een onderschikte functie heeft aan een commerciële dienst, maar ook levendigheid geeft aan een gebied.



Bron: wasbar.be

BOKS JONGERENCULTUURHUIS IN KANALENEILAND

Jongeren kunnen bij BOKS talenten ontwikkelen op het gebied van muziek, dans, film, theater, fotografie, mode, podcasts en meer. Het creëert hierdoor plekken waar jongeren met al hun verschillende ideeën, vragen, talenten, uitdagingen, achtergronden en mogelijkheden elkaar ontmoeten en versterken in hun vermogen om uiting te geven aan dat wat hen bezighoudt. Cultuurparticipatie is belangrijk voor jongeren: het bevordert de ontwikkeling van een positief zelfbeeld en stimuleert de verbinding met anderen.



Bron: bokscultuurhuis.nl

YALP: BEWEEGTUINEN VOOR OUDEREN

Veel ouderen hebben door hun leeftijd, alsmede door lichamelijke en psychische gebreken een begrenzing in hun beweegmogelijkheden. Yalp ontwikkelt beweegtuinten voor ouderen, zodat ouderen regelmatig, ongedwongen en met plezier bewegen. Dit is van positieve invloed op hun levensgeluk en zelfverzekerdheid.



Bron: yalp.nl

VLAAMSCH BROODHUYS

Het Vlaamsch Broodhuys is een goed voorbeeld van een horecaconcept dat goed gecombineerd kan worden met bijvoorbeeld commerciële dienstverlening bij het Station. Hier kunnen mensen even zitten om de lunchen, maar ook To Go iets halen onderweg naar bijvoorbeeld werk of huis



Bron: visitgo.nl/nl – voorbeeld Visit Goeree Overflakkee

4.3 Achter de Molen

Voor de ontwikkeling van Achter de Molen is een kansrijke programmamix opgesteld, die ten dele terecht kan langs de Laan van De Hoop. De programmamix voor Achter de Molen omvat:

- | | |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| • Kantoren | ca. 0 – 250 m ² bvo |
| • Bedrijfsruimte | <i>Zie toelichting</i> |
| • Commerciële dienstverlening | ca. 0 – 150 m ² bvo |
| • Commerciële sport | ca. 100 – 150 m ² bvo |
| • Horeca | ca. 300 – 400 m ² bvo |
| • Leisure en culturele voorzieningen | ca. 500 – 1.000 m ² bvo |
| • Maatschappelijke voorzieningen | ca. 1.000 - 2.000 m ² bvo |

Toelichting:

- Kleinschalige **kantoren** (ca. 250 m² bvo, verdeeld over verschillende units) kunnen toegevoegd worden als ze een bijdrage leveren aan het straatbeeld en aan de wijk. Denk bijvoorbeeld aan een uitzendbureau of een makelaar die op de wijk is gericht.
- In Achter de Molen is nu al veel **bedrijfsruimte**. Wij adviseren om de bedrijven die goed mengbaar zijn met wonen te behouden. Deze bedrijven zijn van toegevoegde waarde voor de wijk en voor de stad. Mogelijk kan de ruimte in Achter de Molen ook intensiever gebruikt worden voor bedrijven. Bijvoorbeeld door ruimte voor bedrijven te realiseren in de plint van nieuwe woningen of achter de woningen. Of door bedrijven te clusteren in een meerlaags bedrijfsverzamelgebouw.
- Passende **maatschappelijke voorzieningen** voor Achter de Molen zijn een **gezondheidscentrum** in combinatie met een **kinderdagverblijf** en **wijkbibliotheek**.
- **Horeca, dienstverlening, sportvoorzieningen** en een **stadsboerderij** vormen een levendig cluster.

Concepten

Wij geven ter inspiratie enkele concepten/referenties die goed passen bij Achter de Molen.

BEDRIJFSVERZAMELGEBOUW: GARE DU NORD IN EINDHOVEN

De bedrijvigheid in Achter de Molen is van toegevoegde waarde voor de buurt en voor de stad. Een deel van deze bedrijvigheid kan behouden worden in een bedrijfsverzamelgebouw. Gare du Nord in Eindhoven is een voorbeeld van een bedrijfsverzamelgebouw waar zowel startende ondernemers als gevestigde bedrijven gehuisvest zijn.



Bron: garedunord-eindhoven.nl

STADSBOERDERIJ: SCHILDERSHOOVE IN DE HAAGSE SCHILDERSWIJK

Een kleinschalige stadsboerderij kan gecombineerd worden met de Molen. Kinderen kunnen hier spelen, dieren voeren of bijvoorbeeld lezen. Verder worden hier etensresten verzameld die worden gebruikt als diervoer. Hier is veel te leren voor zowel kinderen als volwassenen. Ook is het een plek voor buurtbewoners om elkaar te ontmoeten.



Bron: denhaag.nl/nl/in-de-stad/vrije-tijd-en-recreatie/stadsboerderijen-in-den-haag

KINDERDAGVERBLIJF INCOMBINATIE MET OUDERENZORG: BOEFJES EN BARISTA'S

Boefjes en Barista's combineert spelen, ontdekken en ontmoeten met koffiedrinken. Het idee is het creëren van ontmoetingsplekken in de buurt van woonzorgcentra en het samenbrengen van de jongste en oudste deelnemers van onze samenleving om zo van elkaar te leren en een leuke dag te hebben.



Bron: boefjesenbaristas.nl

BUURT(MOES)TUIN

Bij een duurzame ontwikkeling past ook het zelf verbouwen van groente en fruit, en een natuurinclusieve omgeving met voldoende bloemen. Door bewoners de mogelijkheid te bieden om mee te doen met een buurttuin, eventueel met een deel moestuin, komen zij in beweging en ontmoeten ze elkaar.



Bron: <http://delva.la/projecten/de-fruitmeester>

KLEINSCHALIGE SPORTVOORZIENINGEN

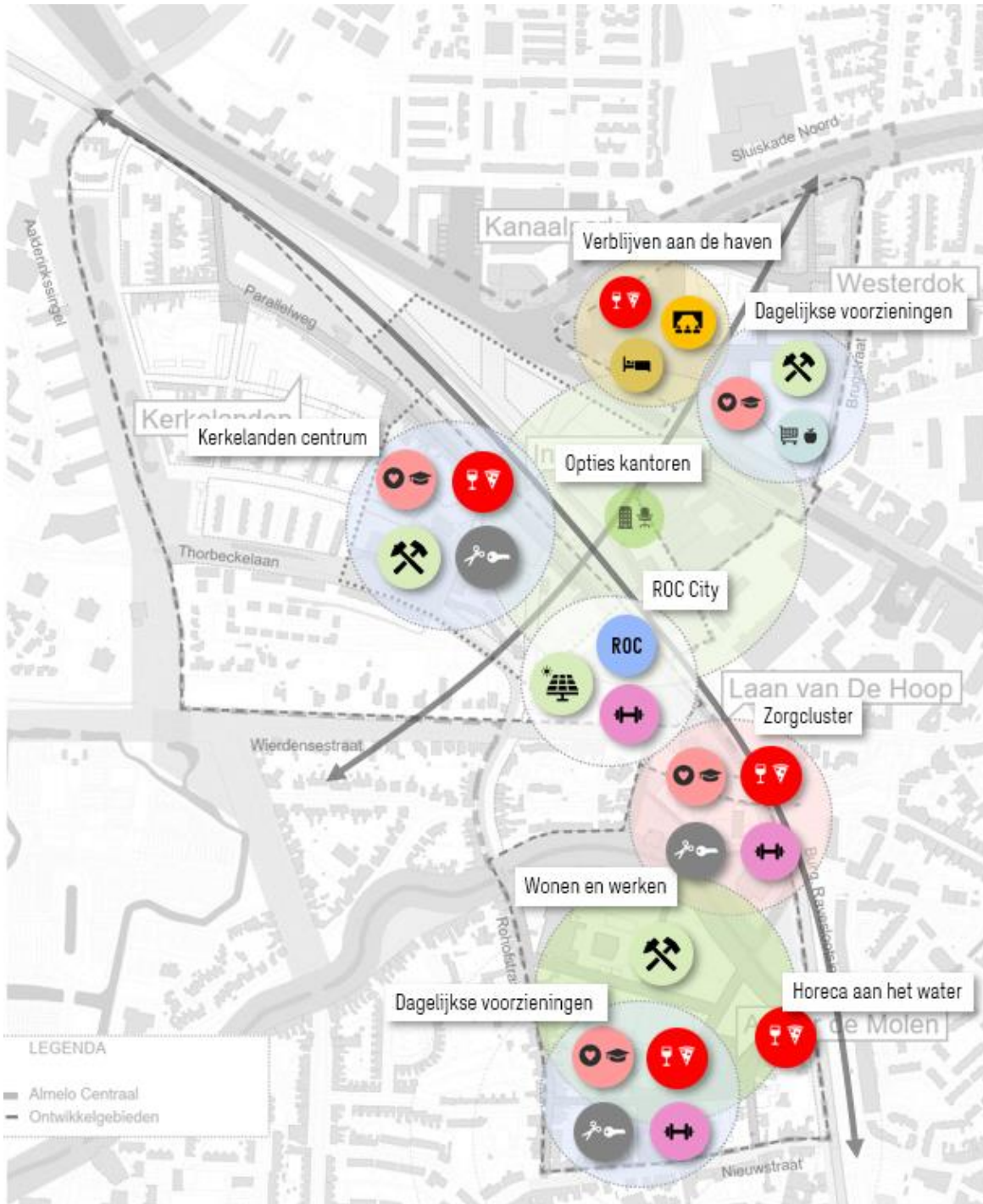
In Achter de Molen past een betaalbare en kleinschalige sportvoorziening. Dit sluit goed aan bij een gezondheidscentrum in de wijk en clustering van andere (commerciële) dienstverlening die daarbij past. Het kan zowel een sportschool als een outdoor sportplek zijn.



Bron: club-active.nl

5 Indicatieve ruimtelijke vertaling

We hebben het programma voor de ontwikkelgebieden ruimtelijk ingepast in een vlekkenplan. Door functies te clusteren creëren we interessante plekken waar reuring ontstaat.



Figuur 9: Globale ruimtelijke vertaling van het programma over de drie deelgebieden.
Bron: onderleggen kaart We LoveTheCity, bewerking Sweco.

5.1 Vlekkenplan Westerdok

Het vlekkenplan laat in Westerdok twee clusters van voorzieningen zien: een cluster dat draait om verblijven aan de haven, en een cluster van dagelijkse voorzieningen rondom een nieuwe supermarkt.

In het cluster **‘Verblijven aan de haven’** bevindt zich een hotel met congresfunctie en horeca, bijvoorbeeld op de plek van het oude Flynthgebouw. Dit is ook een mooie locatie voor de leisure functies: een kleinschalig museum, theater aan het water en een city spa. Op deze manier wordt de kwaliteit van het water optimaal benut en worden Kanaalpark en Westerdok een bestemming voor bewoners en bezoekers.

Binnen de gemeente Almelo wordt ook over een andere locatie voor het hotel gesproken, namelijk in Westerdok-Zuid, langs het kanaal. Dat hangt onder meer samen met gemeentelijke grondposities. We zien goede mogelijkheden om hier tot hotelontwikkeling te komen, eveneens in de nabijheid van het station. Ook de herontwikkeling van bestaande bebouwing op deze alternatieve locatie zou kunnen, waarbij voldoende interactie tussen ‘binnen’ en ‘buiten’ een belangrijk aandachtspunt is. Bij dit alternatief geven we verder nog aan:

- Een locatie aan het water waar een groot deel van de dag geen zon komt, is minder aantrekkelijk voor horeca.
- Door het hotel in Westerdok-Zuid langs het kanaal te positioneren, wordt het Kanaalpark wat minder levendig.
- Het hotel aan de waterkant met horeca geeft een sterke impuls aan de dynamiek in het gebied. Met het hotel in Westerdok-Zuid wordt de rest van Westerdok wat meer een woonwijk en wat minder een gemengd gebied.

In het cluster **‘Dagelijkse voorzieningen’** staat de nieuwe supermarkt centraal. Die kan mogelijk een plek vinden aan het einde van de Brugstraat, waar de bereikbaarheid goed is voor de nieuwe bewoners van Westerdok, de huidige bewoners van Indië en de binnenstad en de studenten, werknemers en bezoekers die zich rondom het stationsgebied bewegen. In dit cluster bevindt zich ook een kinderdagverblijf. Dit is een veilige omgeving en de nabijheid zorgt voor synergie tussen maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Ook de high end bedrijfsruimte sluit goed aan bij dit cluster.



Figuur 10: Sfeerimpressie Westerdok.

5.2 Vlekkenplan Kerkelanden

Ook in Kerkelanden laat het vlekkenplan twee clusters van voorzieningen zien: het cluster '**ROC City**' en het cluster '**Kerkelanden centrum**' met dagelijkse voorzieningen.

Het cluster '**ROC City**' biedt kansen om een triple helixsamenwerking tussen onderwijs, het bedrijfsleven en de gemeente vorm te geven. Het innovatielab van Hightech Almelo zou hier een mooie plek kunnen vinden. Het is ons bekend dat de initiatiefnemers voorkeur hebben aangegeven voor Westerdok. Wij geven in overweging om met hen een alternatieve locatie te bespreken. Dit zou aantrekkelijker kunnen worden als op deze ROC locatie ook technische opleidingen gegeven worden (op dit moment worden deze opleidingen aangeboden op de locatie De Sumpel). Door het toevoegen van sportvoorzieningen in dit cluster, ontstaat ook meer interactie met de buurt. Hieronder valt ook het Urban Sportpark.

In het cluster '**Kerkelanden centrum**' kunnen verschillende functies een levendige plek creëren. De commerciële dienstverlening past goed in de nabijheid van het station langs Laan van De Hoop, in combinatie met horeconconcepten. De maatschappelijke voorzieningen (buurtcentrum en/of ouderenzorg) kunnen wat oostelijker langs de Laan van De Hoop.

Tot slot is op de kaart is ook een '**Optie kantoren**' aangegeven. Nieuwe kantoren (die alleen kansrijk zijn als incourant vastgoed uit de markt wordt gehaald in de komende periode) passen goed nabij bestaande kantoren aan de noordoostzijde van het station, maar kunnen ook voor een deel toegevoegd worden bij ROC City om de uitwisseling met Hightech Almelo en het onderwijs

te versterken. Deze zijn niet opgenomen als onderdeel van het programma, zie hiervoor paragraaf 5.4 Tot slot.



Figuur 11: Sfeerimpressie Kerkelanden.

5.3 Vlekkenplan Achter de Molen

Ook in Achter de Molen zijn twee clusters van voorzieningen aangegeven: het **'Zorgcluster'** en het cluster **'Dagelijkse voorzieningen'**.

Het **'Zorgcluster'** bestaat uit een gezondheidscentrum naast de Moskee in combinatie met een kinderdagverblijf en wijkbibliotheek. Aansluitend zijn hier ook horeca, commerciële dienstverlening en sportvoorzieningen.

In het cluster **'Dagelijkse voorzieningen'**, in de buurt van de Molen, bevinden zich horeca, dienstverlening en sportvoorzieningen. Hier kan ruimte ontstaan voor een stadsboerderij.

Aan de Almelse Aa aan de zuidkant langs Laan van De Hoop is eventueel ook een horecalocatie mogelijk. Dit is een mooie plek om van de rust, natuur en het water te genieten.

De bedrijfsruimte in Achter de Molen is op dit moment verspreid over de hele wijk. De bedrijven die goed mengbaar zijn met wonen, kunnen in principe gevestigd blijven. Er zal zich een dynamiek blijven voordoen van vertrekkende bedrijven, bedrijfsbeëindiging, uitbreidingswensen en nieuwe initiatieven. Steeds zal getoetst moeten worden wat de kansen en knelpunten van deze dynamiek zijn voor de ambities van kwaliteitsverbetering in een gemengde wijk waar de woonfunctie wordt versterkt.



Figuur 12: Sfeerimpressie Achter de Molen.

5.4 Tot slot

De ontwikkeling van de Almelose Spoorzone, in de samenhang van ontwikkelgebieden en stadsprojecten, is ambitieus. We hebben een haalbaar programma voor de Spoorzone en de ontwikkelgebieden opgesteld. Het programma kent een fundament in de berekende marktruimte en is voorzien van inspiratie en concepten die passen bij de gebiedsprofilering. Het is goed om nog eens te benadrukken dat de metrages in bandbreedtes zijn weergegeven; het kan wenselijk of noodzakelijk blijken om metrages naar boven of naar beneden bij te stellen.

Het toevoegen van kantoren in de Intercityknoop is – ondanks de negatieve marktruimte – op termijn wellicht mogelijk. Een absolute voorwaarde daarvoor is de ontwikkeling en actieve uitvoering van beleid ten behoeve van sanering van de markttechnisch verouderde kantorenvorraad. Dit vraagt in de eerste plaats om nader onderzoek naar de incurante voorraad. Wij hebben slechts een indicatie gegeven van de vervangingsvraag op basis van bouwjaar en afstand tot het station. Het vraagt vervolgens om intensief en langjarig overleg met gebouw eigenaren, over sanering en over nieuwe kansen.

Het clusteren van functies is een belangrijke rode draad in de ruimtelijke vertaling van het programma. Clustering helpt om aantrekkelijke plekken, loop en reuring te creëren. Er kan meerwaarde ontstaan voor de sociale en economische ambities van Almelo in de combinatie van het innovatielab van Hightech Almelo, ROC City en leisurevoorzieningen. Er zijn goede kansen voor een triple helixsamenwerking (onderwijs, bedrijfsleven en gemeente). Een andere belangrijke rode draad is het zoeken naar complementair aanbod; naar

formules en concepten die Almelo nog niet heeft. Dat kan de ambities en gebiedsprofileringen goed ondersteunen.

De organische verkleuring van Achter de Molen, dat een gemengd woonwerkgebied blijft, maar met meer kwaliteit en een sterkere woonfunctie vraagt vooral om goede regievoering. De dynamiek moet steeds getoetst kunnen worden aan een planologische onderlegger (bijvoorbeeld een was- wordt bestemmingsplan). Er moet instrumentarium ingezet kunnen worden om kansen te benutten en knelpunten te voorkomen.

Bijlage

Zie apart bijgevoegd bijlagerapport.