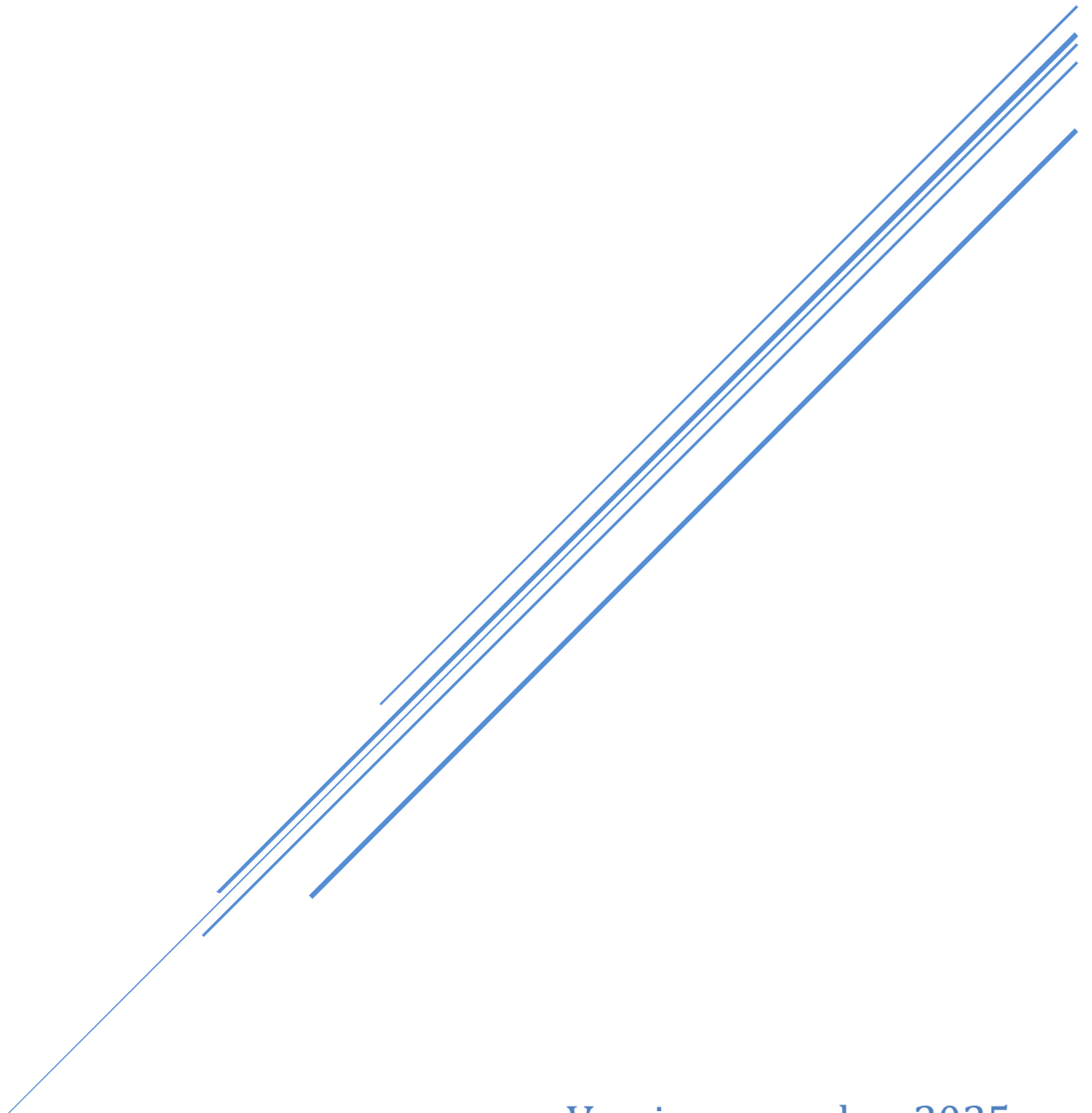


OMGEVINGSPROGRAMMA ACHTER DE MOLEN



Versie: november 2025

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en opgave.....	4
1.2 Wat is het omgevingsprogramma?	5
1.3 Historie Achter de Molen	5
1.4 Huidige situatie	6
1.5 Vlekkenplan en nieuwe ontwikkeling Achter de Molen.....	7
1.6 Aanpassing vlekkenplan binnen het programma	8
Hoofdstuk 2 Relatie met bestaande visies en beleid.....	9
2.1 Nationaal beleid.....	9
2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	9
2.1.2 Ontwerp Nota Ruimte (2025).....	10
2.1.3 Nationale Woon- en Bouwagenda.....	10
2.1.4 Programma Mooi Nederland.....	11
2.1.5 Nationale Klimaatadaptatiestrategie (NAS)	11
2.1.6 Nationale Mobiliteitsstrategie	11
2.1.7 Nationale Strategie voor Biodiversiteit	11
2.1.8 Nationale Erfgoedagenda	11
2.2 Provinciaal beleid.....	12
2.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI).....	12
2.2.2 Regionale Stedelijke Investeringsagenda (RSIA) en Ruimtelijke Ontwikkelstrategie Twente (ROS)	13
2.2.3 Woondeal Twente 2022-2030 (herijkt in 2025)	13
2.2.4 Provinciaal Programma Klimaatadaptatie Overijssel.....	14
2.2.5 Beleidskader Erfgoed en Ruimte Overijssel.....	14
2.2.6 Mobiliteitsvisie Overijssel 2040.....	14
2.2.7 Provinciaal Omgevingsprogramma Overijssel (2025–2030).....	14
2.3 Gemeentelijk beleid.....	14
2.3.1 Omgevingsvisie “Mijn Almelo, Onze Omgeving”	14
2.3.2 Woonvisie.....	15
2.3.3 Strategische uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling Almelo.....	15
2.3.4 Ontwikkelvisie Almelo Centraal	16
2.3.5 Hoogbouwvisie ‘Almelo op hoog niveau’ en de Nota Hoogbouwbeleid.....	17

Hoofdstuk 3 Omgevingsprogramma Achter de Molen.....	17
3.1 Doel en reikwijdte van het programma	17
3.2 Ambities fysieke leefomgeving.....	18
3.3 Maatschappelijke en sociale ambities.....	18
3.4 Economische Ambities	19
3.5 Cultureel-historische ambitie.....	20
Hoofdstuk 4 Doorvertaling ambities	20
4.1 Inleiding	20
4.2 Woningbouwopgave	21
4.3 Kavelaspecten en mate van vrijheid.....	22
4.4 Cultuurhistorie	22
4.5 Groen en gezondheid	23
4.6 Bereikbaarheid en mobiliteit.....	23
4.8 Maatschappelijk en sociaal.....	24
4.9 Voorzieningen.....	24
4.10 Natuurinclusiviteit, water, klimaat en groen	25
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten.....	26
Inleiding.....	26
5.1 Stikstof	26
5.2 Geluid.....	27
5.3 Luchtkwaliteit.....	27
5.4 Externe veiligheid	28
5.5 Flora en fauna	29
5.6 Verkeer	29
5.7 Werking op de molen.....	30
5.8 Plan-Mer-beoordeling	30
Hoofdstuk 6 Participatie.....	33
Hoofdstuk 7 Uitvoeringsstrategie.....	33
7.1 Inleiding	33
7.2 Middelen en capaciteit	34
7.4 Monitoring.....	35
7.5 Stappen	36
7.6 Ontwikkelproces en planning	37

7.7 Financiële consequenties	38
7.8 Governance	39

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en opgave

De gemeente Almelo staat voor verschillende stedelijke en landelijke opgaven, zoals het creëren van voldoende woonruimte, het verbeteren van de leefomgeving en het bevorderen van duurzaamheid. Het gebied Achter de Molen kan een belangrijke bijdrage leveren aan het oplossen van deze vraagstukken. Dit binnenstedelijke bedrijventerrein, gelegen ten zuiden van het spoor, biedt namelijk ruimte voor de bouw van 400-500 woningen en de ontwikkeling van diverse stedelijke functies.

Met de vaststelling van de Strategische uitvoeringsagenda stadsontwikkeling heeft het college ingezet op de verdere uitwerking van de omgevingsvisie 'Mijn Almelo Onze omgeving' van 29 september 2020. Gezien de positie van Achter de Molen, grenzend aan de zuidzijde van het station, en de ontwikkelkansen door de mogelijke verplaatsing van bedrijven naar bedrijventerreinen, wordt dit gebied binnen de uitvoeringsagenda als prioritair deelgebied aangewezen van de spoorzone. Op 24 mei 2022 besloot de raad van de gemeente Almelo om een gebiedsvisie voor de spoorzone op te laten stellen. Dit leidde tot de ontwikkelvisie Almelo Centraal, vastgesteld door de raad op 30 januari 2024. Binnen deze ontwikkelvisie is Achter de Molen, naast Westerdok en Kerkelanden, een van de drie ontwikkelgebieden. De spoorzone moet in zijn geheel bijdragen aan circa 2.000 nieuwe woningen waar het deelgebied Achter de Molen dus een significante bijdrage aan levert.

Achter de Molen is een gebied met een rijke geschiedenis en een unieke identiteit, mede dankzij de aanwezigheid van korenmolen De Hoop, een Rijksmonument, uit 1870. De centrale ligging, op slechts een paar minuten lopen van het station en de binnenstad, maakt het gebied zeer aantrekkelijk voor zowel bewoners als bedrijven. Bovendien biedt het gebied ruimte voor zelf- en samenbouw, wat de betrokkenheid van de gemeenschap bevordert en zorgt voor een levendige en dynamische omgeving. De oevers van de Almelse Aa worden verbreed en toegankelijk gemaakt, wat bijdraagt aan een groene en duurzame leefomgeving. Daarnaast worden er maatregelen genomen om regenwater op te vangen en te infiltreren, wat bijdraagt aan klimaatadaptatie. De mix van wonen, werken en voorzieningen zorgt voor een levendige wijk waar verschillende functies elkaar versterken. Door de participatieve aanpak, waarbij bewoners, bedrijven en andere belanghebbenden actief betrokken worden, ontstaat er een breed draagvlak en een gezamenlijke visie op de toekomst van het gebied.

Voorliggend programma is een verdere uitwerking van de ontwikkelvisie voor het deelgebied Achter de Molen. Op basis van een vlekkenplan is onderzocht waar de kansen liggen voor het gebied, wat de invulling is per vlek en waar voorbereidend op een omgevingsplan wordt ingegaan op de haalbaarheid. Daarnaast gaat dit programma in op de fysieke, economische en maatschappelijk gewenste ontwikkelingen in het gebied op hoofdlijnen. Het bevat een analyse van de huidige situatie, geeft inzicht in de opgaven van

de stad en het gebied en geeft op hoofdlijnen richting aan een gewenste situatie in de toekomst. Dit omgevingsprogramma is, na de vaststelling van de Ontwikkelvisie Almelo Centraal, een volgende stap naar ontwikkeling van het gebied. Het omgevingsprogramma zal in de volgende fase samen met het stedenbouwkundig plan worden uitgewerkt naar het omgevingsplan.

1.2 Wat is het omgevingsprogramma?

De Omgevingswet is op 1 januari 2024 in werking getreden. Eén van de 6 kerninstrumenten van de Omgevingswet is het omgevingsprogramma. Hiermee is het programma een van de instrumenten binnen de beleidscyclus van de Omgevingswet waarmee gemeenten, waterschappen, provincies en rijksorganisaties hun beleid kunnen vormgeven en realiseren. Er zijn meerdere typen programma's. Het omgevingsprogramma dat voorligt is een 'vrijwillig programma'. Hoewel het programma vormvrij is, heeft het een belangrijke juridische functie binnen de beleidscyclus van de Omgevingswet. Het programma is noodzakelijk om het voorkeursrecht (Wvg) veilig te stellen en vormt een juridisch fundament voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied.

Op dit moment is de ontwikkeling van het gebied niet opgenomen in de geldende Omgevingsvisie 'Mijn Almelo Onze Omgeving'. Door het opstellen van dit Omgevingsprogramma wordt verdere invulling gegeven aan de omgevingsvisie waarin het gebied onderdeel uit maakt van het deelgebied 'Wijken en dorpen'. Het programma fungeert als zelfbindend juridisch kader en zorgt ervoor dat de ontwikkeling van Achter de Molen bij de toekomstige actualisatie van de Omgevingsvisie kan worden opgenomen.

Het programma biedt daarmee een beleidsmatig en juridisch kader voor de transformatie van het gebied en maakt het mogelijk om het voorkeursrecht te verlengen en ruimtelijke procedures voor te bereiden. Het Omgevingsprogramma bevat de globale doelstellingen voor het transformeren van het gebied Achter de Molen naar een meer stedelijk gebied met stedelijke voorzieningen en wonen. In dit omgevingsprogramma worden maatregelen beschreven die getroffen worden om die ambities en doelstellingen te behalen.

1.3 Historie Achter de Molen

Achter de Molen is een gemengd gebied met een uniek karakter. De Wierdensestraat en de Nieuwstraat waren van oudsher uitvalswegen van de binnenstad. De Wierdensestraat werd gekenmerkt door chique villa's en grote bomen. De smalle, gebogen Nieuwstraat was daarentegen informeel en kleinschalig. In 1870 werd hier een molen gebouwd. De materialen waren afkomstig van de afgebroken stadsmolen. Het bovendee van de molen brandde in 1910 af. Dat werd hersteld met materialen van een afgebroken molen uit Makkum. De bebouwing rond de molen bleef noodgedwongen laag. Wonen, werken, winkels en eetgelegenheden wisselden elkaar af. Dat geeft het Nieuwstraatkwartier tot op de dag van vandaag zijn bijzondere karakter. De Almelse Aa vormt van oudsher het omslagpunt tussen de statigheid van de Wierdensestraat en de levendigheid van de Nieuwstraat. De Rohofstraat verbindt die twee werelden met elkaar. Op oude kaarten zijn verder nog de Veldkampsweg en Knoopshöfte te zien. De Veldkampsweg was een boerenpad dat naar de

binnenstad liep. Daar kwam een einde aan toen deze spoorwegovergang afgesloten werd. Sindsdien zijn de Wierdensestraat en Nieuwstraat de enige verbindingen onder en over het spoor.

De industriële revolutie kwam in Achter de Molen laat op gang. In 1919 vestigde de Leeuwarder Textiel Maatschappij zich aan de Veldkampsweg. Rond die tijd werd ook de straat "Achter de Molen" aangelegd, waaraan het gebied nu zijn naam ontleend. Een paar jaar later werd aan de Rohofstraat de eerste gasfabriek van Almelo geopend, de voorloper van Cogas. Van de oorspronkelijke bebouwing is echter weinig meer over. De textielfabriek sloot in 1974 zijn deuren en werd kort daarna gesloopt. Cogas heeft zijn terrein voortdurend aangepast aan nieuwe behoeftes en ontwikkelingen, waardoor de karakteristieke gashouder verdwenen is.

Het oplettende oog ziet toch nog karakteristieke huisjes en industriële panden die de dans ontsprongen zijn. Het gaat vooral om de spantenhal van de Masjid moskee, het bakstenen fabrieksgebouw van Veroletti en de loods met de kringloop. Intussen is er ook nieuw erfgoed in de maak. De Yunus Emre moskee aan de Bellavistastraat is onderdeel van het Grootste Museum van Nederland. De Turkse gemeenschap heeft met de bouw van een nieuwe moskee aan het spoor alweer een volgende stap gezet. Kortom: Achter de Molen is nu al meer dan een binnenstedelijk bedrijventerrein.

1.4 Huidige situatie

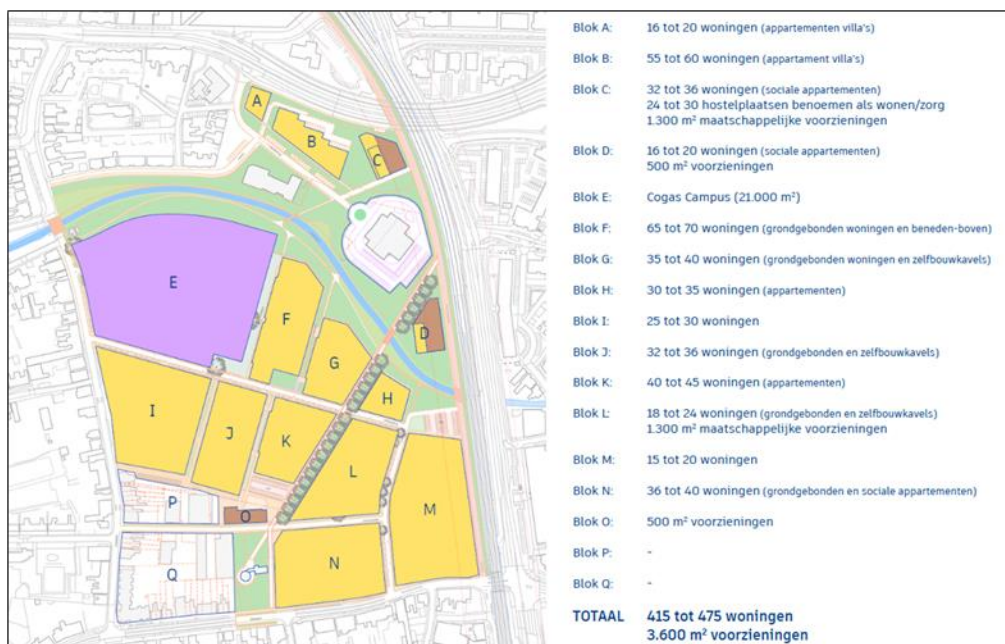
Het gebied Achter de Molen kent momenteel een gemengd karakter met een combinatie van woonfuncties, maatschappelijke voorzieningen en diverse bedrijfsactiviteiten. Deze mix van functies weerspiegelt de historische gelaagdheid van het gebied, maar brengt ook ruimtelijke en functionele uitdagingen met zich mee. In de huidige situatie vertoont het centrale deel van het ontwikkelgebied duidelijke tekenen van veroudering. Daarnaast zijn er veel garageboxen. Daarnaast zijn veel kavels zijn rommelig ingericht en dragen onvoldoende bij aan een levendige stedelijke omgeving. Dit leidt tot een versnipperd ruimtelijk beeld en een gebrek aan samenhang in de openbare ruimte. Dit heeft een negatieve invloed op de beleving van het gebied en belemmert de ontwikkeling van een aantrekkelijke woon-, werk en leefomgeving. De potentie van het gebied wordt hierdoor onvoldoende benut.

De Almelse Aa, een belangrijke landschappelijke en ecologische drager, meandert door het gebied, maar is in de huidige inrichting nauwelijks zichtbaar of beleefbaar. De oevers zijn smal en ontoegankelijk, waardoor de rivier geen prominente rol speelt in de ruimtelijke structuur of de beleving van het gebied. Er ontbreken goede wandelroutes, verblijfsplekken en ecologische verbindingen langs het water, wat de kansen voor vergroening, klimaatadaptatie en recreatie beperkt.

Kortom, de huidige situatie van Achter de Molen vraagt om een integrale herontwikkeling waarbij verloedering wordt aangepakt, de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt en de potentie van het gebied – met name de ligging nabij het station en de aanwezigheid van de Aa – optimaal wordt benut.

1.5 Vlekkenplan en nieuwe ontwikkeling Achter de Molen

Voorliggend omgevingsprogramma vormt een nadere uitwerking van de Ontwikkelvisie Almelo Centraal. Het programma brengt de haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling in beeld, zij het nog niet op kavelniveau. Om flexibiliteit te behouden in de verdere planvorming is gekozen voor een vlekkenplan. Dit plan visualiseert de ruimtelijke opbouw van het gebied en geeft inzicht in het aantal te realiseren woningen en de omvang van overige functies. Voor de haalbaarheidsonderzoeken is uitgegaan van maximale bouwhoogtes van 12 meter voor blokken H en D, 15 meter voor blokken A en B, en 37 meter voor blok C. De overige blokken kennen een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Binnen de blokken bevinden zich nog enkele bestaande bedrijven en functies. Deze zijn niet opgenomen in het vlekkenplan, aangezien de invulling op dit niveau nog niet is uitgewerkt en het programma zich richt op hoofdlijnen en de nieuwe toekomstige situatie.



Uitwerking ontwikkelgebied Achter de Molen in vlekkenplan

De ontwikkeling betreft een gebied van circa 15 hectare, begrensd door de Burgemeester Raveslootsingel (oostzijde), de Wierdensestraat (noordzijde), de Nieuwstraat (zuidzijde) en de Rohofstraat (westzijde). Binnen dit gebied worden circa 400 tot 500 woningen toegevoegd, met een programmatische verdeling van circa 30% sociale huur, circa 40% middensegment, en circa 30% vrije sector. Het woningaanbod bestaat uit zowel grondgebonden woningen als appartementen. De appartementen worden voornamelijk aan de randen van het gebied gesitueerd, zodat de zichtbaarheid en werking van windkorenmolens De Hoop behouden blijven.

Hoewel het gebied niet direct grenst aan het station, ligt het op loopafstand van het Intercitystation Almelo. Om de verbinding tussen het ontwikkelgebied en het stationsgebied te versterken, wordt de Laan van De Hoop aangelegd. Deze laan is primair bedoeld voor

langzaam verkeer en vormt een belangrijke ruimtelijke en programmatische drager binnen de Spoorzone. De route loopt via het station door naar Kerkelanden.

De Almelose Aa, die het gebied doorkruist, wordt geactiveerd als landschappelijk en ecologisch element. De oevers worden verbreed en ingericht met wandelpaden en groenvoorzieningen, waardoor de rivier een integraal onderdeel wordt van de openbare ruimte. Hiermee wordt niet alleen de ruimtelijke kwaliteit versterkt, maar ook bijgedragen aan klimaatadaptatie, biodiversiteit en een gezonde leefomgeving.

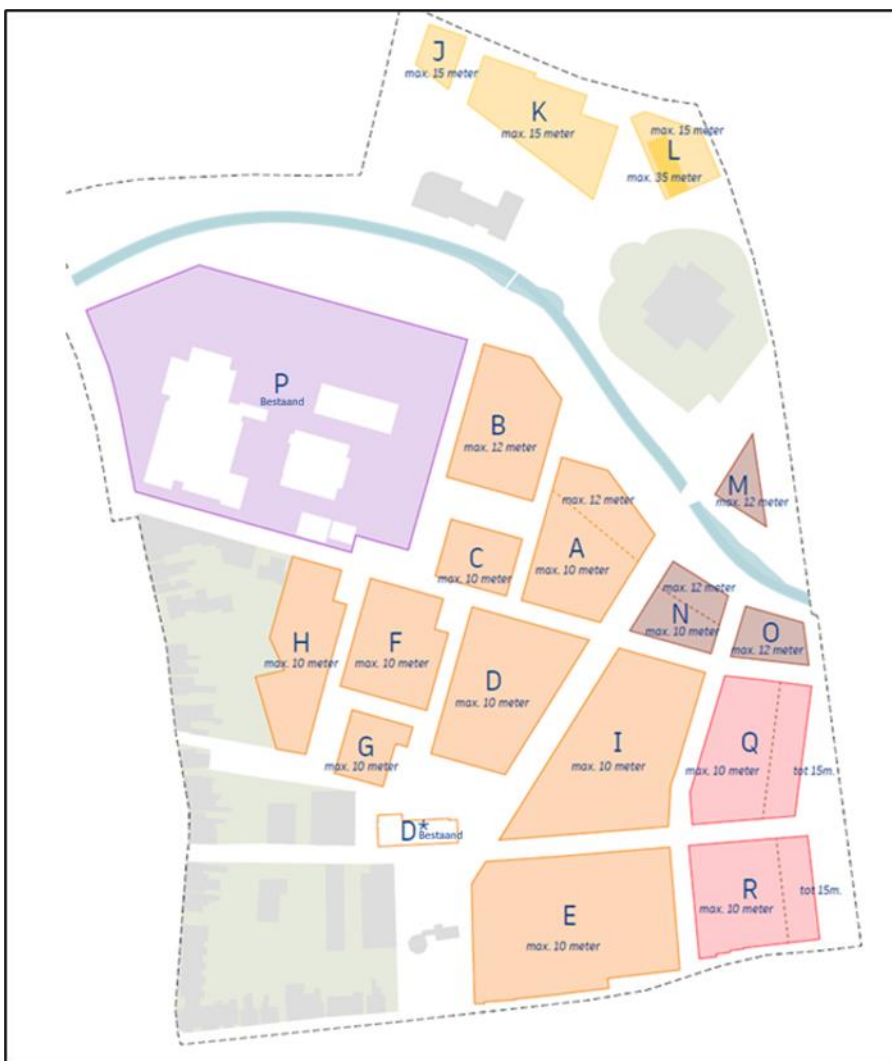
1.6 Aanpassing vlekkenplan binnen het programma

Het omgevingsprogramma Achter de Molen kent een brede en flexibele opzet, passend binnen de kaders van de Omgevingswet. Gedurende het planproces zijn er enkele aanpassingen doorgevoerd in het vlekkenplan. Zo zijn de oorspronkelijke blokken O en E opgenomen als compleet nieuwe objecten terwijl hier geen complete nieuwbouw plaats zal vinden. Er ook een blok toegevoegd.

Omdat de haalbaarheidsonderzoeken zijn uitgevoerd op basis van het oorspronkelijke vlekkenplan, wordt in de inleiding van hoofdstuk 5 toegelicht hoe met deze wijzigingen is omgegaan. Dankzij de programmatische opzet op hoofdlijnen vormt dit geen belemmering voor de voortgang of juridische houdbaarheid van het programma. Daarnaast is het voor het programma van belang om te laten zien dat het op hoofdlijnen haalbaar is.

In het kader van de nog te doorlopen ruimtelijke procedures zullen aanvullende onderzoeken worden uitgevoerd. De huidige onderzoeksresultaten richten zich primair op de haalbaarheid in een vroeg stadium. De daadwerkelijke uitvoerbaarheid en ruimtelijke inpassing worden pas bij nadere uitwerking concreet vastgesteld, waarbij ook mitigerende en optimaliserende maatregelen kunnen worden meegenomen.

Het aangepaste vlekkenplan, inclusief bouwhoogtes, is inmiddels wel gebruikt als basis voor het windhinderonderzoek en wordt ook meegenomen in het definitieve stikstofrapport. Deze aanpassingen worden in deze berekeningen wel meegenomen aangezien hier het geheel belangrijk is voor de uitkomst. Het windhinderonderzoek had als doel te bepalen of het overschrijden van de standaard bouwhoogtes, zoals vastgesteld in relatie tot de molenbiotoopformule, een negatief effect zou hebben op het aantal draaiuren van windkorenmolens De Hoop. De uitkomsten van dit eerste onderzoek worden meegenomen in de verdere planvorming en toetsing binnen het omgevingsplan waar onder andere een second opinion wordt uitgevoerd. In dit onderzoek zal er naast de draaiuren ook gekeken worden naar turbulentie en de effecten hiervan op de molen.



Uitwerking ontwikkelgebied Achter de Molen in aangepast vlekkenplan

Hoofdstuk 2 Relatie met bestaande visies en beleid

2.1 Nationaal beleid.

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De ontwikkeling van Achter de Molen sluit aan bij de uitgangspunten van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), zoals vastgesteld op 11 september 2020. De NOVI biedt een langetermijnvisie op de fysieke leefomgeving van Nederland richting 2050, met nadruk op integrale gebiedsontwikkeling, duurzaamheid, klimaatadaptatie en binnenstedelijke verdichting. Binnen deze visie wordt gestreefd naar een gezonde, veilige en aantrekkelijke leefomgeving, waarin ruimte is voor wonen, werken, mobiliteit, natuur en cultuur.

Het programma Achter de Molen draagt bij aan deze nationale ambities door in te zetten op de transformatie van een verouderd binnenstedelijk bedrijventerrein naar een gemengd

stedelijk woonmilieu. De locatie, op loopafstand van het Intercitystation Almelo en de binnenstad, maakt het gebied geschikt voor intensieve stedelijke ontwikkeling met een hoge mate van functiemenging. De geplande toevoeging van 400 tot 500 woningen, met een gebalanceerde verdeling tussen sociale huur, middensegment en vrije sector, sluit aan bij de NOVI-doelstelling om een gevarieerd en betaalbaar woningaanbod te realiseren binnen bestaande stedelijke structuren.

Daarnaast wordt met de aanleg van de Laan van De Hoop, de vergroening van de oevers van de Almelse Aa en de inzet op klimaatadaptieve maatregelen invulling gegeven aan de NOVI-principes voor duurzaamheid, waterbeheer en vergroening. De nadruk op langzaam verkeer, autoluwe straten en een gezonde leefomgeving versterkt de NOVI-doelstelling om mobiliteit en leefkwaliteit hand in hand te laten gaan.

Kortom, het programma Achter de Molen operationaliseert de NOVI op lokaal niveau en vormt een voorbeeld van hoe nationale beleidsdoelen vertaald kunnen worden naar concrete gebiedsontwikkeling binnen de gemeente Almelo.

2.1.2 Ontwerp Nota Ruimte (2025)

De Ontwerp Nota Ruimte vervangt de NOVI en herneemt de nationale regie op ruimtelijke ordening. Ze benadrukt integrale keuzes, meervoudig ruimtegebruik en gebiedsgericht werken onder het motto “Elke regio telt”. Achter de Molen sluit aan bij deze koers door gebiedsgerichte transformatie, functiemenging en duurzame inrichting binnen een stedelijke context.

2.1.3 Nationale Woon- en Bouwagenda

Het programma Achter de Molen sluit aan bij de doelstellingen van de Nationale Woon- en Bouwagenda, zoals vastgesteld op 11 maart 2022. Deze agenda heeft als doel om tot en met 2030 circa 900.000 nieuwe woningen te realiseren in Nederland, met een jaarlijkse productie van 100.000 woningen. De nadruk ligt op betaalbaarheid, duurzaamheid, kwaliteit en versnelling van de woningbouwproductie, waarbij transformatie van bestaande stedelijke gebieden een belangrijk uitgangspunt is.

De herontwikkeling van Achter de Molen draagt hier direct aan bij door binnenstedelijke verdichting te realiseren op een strategisch gelegen locatie in Almelo. Het programma voorziet in de bouw van circa 400 tot 500 woningen, met een verdeling van circa 30% sociale huur, circa 40% middensegment, en circa 30% vrije sector. Hiermee wordt invulling gegeven aan de nationale ambitie om tweederde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar te houden en een gevarieerd woningaanbod te creëren dat aansluit op de woonbehoeften van verschillende doelgroepen.

Daarnaast wordt ingezet op duurzaamheid en klimaatadaptatie. Het programma stimuleert circulair en energiezuinig bouwen, vergroening van de openbare ruimte en waterbeheer via de herinrichting van de oevers van de Almelse Aa. Ook wordt gewerkt met flexibele woonconcepten zoals zelf- en samenbouw, waarmee de betrokkenheid van bewoners wordt vergroot en de leefomgeving versterkt.

2.1.4 Programma Mooi Nederland

Het programma Achter de Molen sluit aan bij de uitgangspunten van het landelijke programma Mooi Nederland, dat zich richt op het versterken van ruimtelijke kwaliteit en het tegengaan van verrommeling. Binnenstedelijke transformatie, zoals die van Achter de Molen, draagt bij aan het zorgvuldig benutten van bestaande ruimte en daarmee aan het behoud van open landschap. Door de herontwikkeling van een verouderd bedrijventerrein tot een gemengd stedelijk woongebied met aandacht voor erfgoed, groenstructuren en identiteit, wordt invulling gegeven aan de ambitie om Nederland mooier en toekomstbestendiger in te richten.

2.1.5 Nationale Klimaatadaptatiestrategie (NAS)

De Nationale Klimaatadaptatiestrategie (NAS) biedt kaders voor het klimaatbestendig inrichten van de leefomgeving. Het programma Achter de Molen sluit hier op aan door maatregelen te treffen die wateroverlast, hittestress en droogte tegengaan. De verbreding en vergroening van de oevers van de Almelose Aa, de aanleg van klimaatadaptieve openbare ruimte en de inzet op groene verblijfsplekken dragen bij aan een robuuste en gezonde leefomgeving. Hiermee wordt voldaan aan de NAS-doelstelling om klimaatrisico's tijdig te ondervangen en ruimtelijke ontwikkelingen hierop te anticiperen.

2.1.6 Nationale Mobiliteitsstrategie

De Nationale Mobiliteitsstrategie richt zich op duurzame bereikbaarheid, multimodale mobiliteit en het stimuleren van langzaam verkeer. In het programma Achter de Molen wordt dit vertaald naar de toepassing van het STOMP-principe (Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobility as a Service, Privéauto). De aanleg van de Laan van De Hoop, als autoluwe, langzaam-verkeersroute, versterkt de verbinding met het station Almelo en de Nieuwstraat en draagt daarmee bij aan een toekomstbestendige mobiliteitsstructuur. Hiermee wordt voldaan aan de nationale ambitie om mobiliteit te verduurzamen en leefkwaliteit te verbeteren.

2.1.7 Nationale Strategie voor Biodiversiteit

De herontwikkeling van Achter de Molen sluit aan bij de Nationale Strategie voor Biodiversiteit, die inzet op het behoud en herstel van biodiversiteit in stedelijke gebieden. Door vergroening van de oevers van de Almelose Aa het creëren van ecologische verbindingen, wordt de biodiversiteit in het gebied versterkt. De natuurinclusieve inrichting van de openbare ruimte draagt bij aan een gezonde leefomgeving en ondersteunt de landelijke doelstellingen voor natuurherstel en klimaatadaptatie.

2.1.8 Nationale Erfgoedagenda

Het programma Achter de Molen sluit aan bij de Nationale Erfgoedagenda, waarin erfgoed wordt gepositioneerd als een strategisch instrument voor ruimtelijke ontwikkeling, identiteit en maatschappelijke verbinding. In deze agenda staat niet alleen het behoud van monumenten centraal, maar ook het benutten van erfgoed als inspiratiebron voor de inrichting van de leefomgeving en het versterken van de sociale cohesie.

In Achter de Molen wordt erfgoed breed opgevat. De molen De Hoop, een Rijksmonument uit 1870, vormt een ruimtelijk en historisch ankerpunt in het gebied. In het stedenbouwkundig ontwerp, worden bouwhoogtes afgestemd om de zichtbaarheid en werking van de molen zo goed mogelijk te behouden. Daarnaast krijgt de molen een prominente plek in het gebied. Waar de molen nu nog ingeklemd ligt tussen gebouwen zal straks het Molenplein ontstaan. Maar erfgoed gaat hier verder dan monumentenzorg: ook het industriële verleden, het informele stratenpatroon en de karakteristieke bebouwing worden meegenomen in het ontwerp, zodat de historische gelaagdheid van het gebied zichtbaar en beleefbaar blijft.

Daarnaast wordt de Almelose Aa als landschappelijk erfgoed geherwaardeerd. De rivier, die van oudsher het gebied doorsnijdt, wordt opnieuw verbonden met de wijk door verbreding van de oevers, vergroening en aanleg van wandelroutes. Hiermee wordt de Aa niet alleen een ecologische drager, maar ook een cultuurhistorisch element dat bijdraagt aan de identiteit van Almelo als waterstad.

Ook de culturele diversiteit in het gebied wordt erkend als immaterieel erfgoed. De aanwezigheid van verschillende gemeenschappen wordt niet gezien als randverschijnsel, maar als kernkwaliteit van het gebied. In lijn met de Erfgoedagenda wordt ingezet op het zichtbaar maken van deze diversiteit in de openbare ruimte, het ontwerp en de programmering van voorzieningen.

Door erfgoed te integreren in de ruimtelijke en maatschappelijke opgaven van het programma, wordt invulling gegeven aan de ambitie van de Nationale Erfgoedagenda: erfgoed als fundament voor een betekenisvolle, inclusieve en toekomstbestendige leefomgeving. Dit blijkt uit de toegekende subsidie vanuit de Erfgoeddeal.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

De ontwikkeling van Achter de Molen sluit nauw aan bij de strategische uitgangspunten van de Provinciale Omgevingsvisie Overijssel (POVI), waarvan het ontwerp medio 2025 ter inzage is gelegd. Hoewel de volledige ontwerpvisie nog in ontwikkeling is en in 2026 definitief wordt vastgesteld, zijn er al enkele belangrijke lijnen zichtbaar.

De provincie zet sterk in op binnenstedelijke verdichting en transformatie van bestaande stedelijke gebieden, met bijzondere aandacht voor locaties nabij OV-knooppunten en spoorzones. Inbreiding heeft daarbij nadrukkelijk de voorkeur boven uitbreiding. Dit sluit aan bij bredere provinciale doelen zoals:

- Beperken van verstedelijking in het buitengebied
- Versterken van duurzame mobiliteit
- Efficiënt ruimtegebruik

Voor Almelo betekent dit dat de Spoorzone – en daarmee ook het deelgebied Achter de Molen – wordt aangemerkt als een strategische ontwikkellocatie voor woningbouw. De

provincie stimuleert transformatie van verouderde bedrijventerreinen, zoals Achter de Molen, naar gemengde stedelijke woonmilieus met ruimte voor maatschappelijke functies en voorzieningen. De ligging van het gebied op loopafstand van het Intercitystation Almelo en de binnenstad maakt het bij uitstek geschikt voor duurzame stedelijke ontwikkeling.

De provinciale visie benadrukt daarnaast het belang van duurzame mobiliteit, efficiënt ruimtegebruik en klimaatadaptieve inrichting. De plannen voor Achter de Molen, waaronder de aanleg van de Laan van De Hoop, de vergroening van de oevers van de Almelse Aa en de inzet op autoluwe straten, sluiten hier goed op aan. Door de integratie van wonen, werken, ontmoeten en recreatie binnen een compact stedelijk gebied draagt het programma Achter de Molen bij aan de provinciale doelstellingen voor ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en duurzaamheid.

De ontwikkeling van Achter de Molen als binnenstedelijke woningbouwlocatie sluit daarmee goed aan op de strategische doelstellingen uit de ontwerp-POVI.

2.2.2 Regionale Stedelijke Investeringsagenda (RSIA) en Ruimtelijke Ontwikkelstrategie Twente (ROS)

De RSIA is de gezamenlijke strategie van Almelo, Hengelo, Enschede en de provincie Overijssel om Twente te ontwikkelen tot een groene technologische topregio, waarin economische kracht, internationale bereikbaarheid, hoogstedelijke dynamiek en een sterke groenblauwe leefomgeving samenkomen. De ROS bouwt voort op deze RSIA en werkt de ambities uit naar een schielsprong met 69.000 extra woningen in de regio Twente tot 2050. Het gebied Achter de Molen draagt hier aan bij door de toevoeging van 400 tot 500 woningen en de ontwikkeling van een toekomstbestendig, aantrekkelijke en goed verbonden woonmilieu.

2.2.3 Woondeal Twente 2022-2030 (herijkt in 2025)

Het programma Achter de Molen draagt actief bij aan de doelstellingen uit de Herijkte Woondeal Twente 2025–2030 door het Rijk, de provincie Overijssel en de Twentse gemeenten. De woondeal vormt een regionale uitwerking van de Nationale Woon- en Bouwagenda en legt nadruk op versnelling van woningbouw, betaalbaarheid en circulair bouwen. Op basis van de herijkte woondeal voor Twente moeten er in Almelo in totaal 7.000 woningen worden gerealiseerd. De 7.000 woningen in Almelo worden verspreid over zeven sleutelprojecten, waaronder de Spoorzone, waar 2.000 woningen gepland zijn. Achter de Molen levert met 400 tot 500 woningen een substantiële bijdrage aan deze opgave. Met een verdeling van circa 30% sociale huur, 40% middensegment, en 30% vrije sector, wordt voldaan aan de doelstelling dat tweederde van de woningen betaalbaar moet zijn. Binnen het programma wordt gewerkt met flexibele ontwikkelstrategieën zoals zelf- en samenbouw, en wordt zoveel mogelijk gebruikgemaakt van duurzame materialen en klimaatadaptieve inrichting. Door deze integrale aanpak levert Achter de Molen een directe

bijdrage aan het realiseren van de woondeal-doelstellingen en aan een toekomstbestendige woningvoorraad in Almelo en Twente.

2.2.4 Provinciaal Programma Klimaatadaptatie Overijssel

Het Provinciaal Programma Klimaatadaptatie Overijssel biedt kaders voor het klimaatbestendig inrichten van stedelijke gebieden. In Achter de Molen wordt hier invulling aan gegeven door vergroening van de openbare ruimte, herinrichting van de openbare ruimte langs de Almelse Aa en het voorkomen van hittestress. De verbreding van de oevers met de aanleg van wandelroutes dragen bij aan een robuuste, gezonde leefomgeving. Hiermee sluit het programma aan op de provinciale ambitie om klimaatadaptatie integraal onderdeel te maken van ruimtelijke ontwikkeling.

2.2.5 Beleidskader Erfgoed en Ruimte Overijssel

Het Beleidskader Erfgoed en Ruimte van de provincie Overijssel benadrukt het belang van erfgoed als drager van ruimtelijke kwaliteit en identiteit. In Achter de Molen wordt dit vertaald naar de integratie van molen De Hoop, het industriële verleden en de culturele diversiteit van het Nieuwstraatkwartier. Erfgoed wordt niet alleen beschermd, maar actief ingezet als inspiratiebron voor ontwerp, participatie en placemaking. Dit sluit aan bij de provinciale visie om erfgoed te verbinden met maatschappelijke opgaven zoals woningbouw, inclusie en duurzaamheid. De provincie heeft om die reden dan ook een financiële bijdrage geleverd bij de aanvraag Erfgoeddeal.

2.2.6 Mobiliteitsvisie Overijssel 2040

De Mobiliteitsvisie Overijssel 2040 richt zich op duurzame bereikbaarheid, multimodale mobiliteit en het stimuleren van langzaam verkeer. In Achter de Molen wordt dit vertaald naar het STOMP-principe, waarbij voetgangers en fietsers prioriteit krijgen. De Laan van De Hoop vormt een autoluwe route die het gebied verbindt met het station en omliggende wijken. Door te investeren in deelmobiliteit, veilige routes en verblijfsplekken draagt het programma bij aan de provinciale ambitie om mobiliteit te verduurzamen en de leefomgeving te verbeteren.

2.2.7 Provinciaal Omgevingsprogramma Overijssel (2025–2030)

Het Provinciaal Omgevingsprogramma operationaliseert de strategische doelen uit de POVI en biedt concrete uitvoeringslijnen voor woningbouw, duurzaamheid, mobiliteit en leefomgeving. Achter de Molen sluit aan bij dit programma door in te zetten op binnenstedelijke verdichting, functiemenging, klimaatadaptatie en participatie. De gebiedsontwikkeling draagt bij aan de provinciale doelstelling om bestaande stedelijke gebieden te transformeren tot toekomstbestendige, inclusieve en gezonde wijken.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Omgevingsvisie “Mijn Almelo, Onze Omgeving”

Het programma Achter de Molen sluit aan bij de gemeentelijke Omgevingsvisie ‘Mijn Almelo Onze Omgeving’, vastgesteld op 29 september 2020. In deze visie is de gemeente Almelo

opgedeeld in vier gebiedstypen: het buitengebied, de bedrijventerreinen, de wijken & dorpen en de binnenstad. Het plangebied Achter de Molen valt binnen het gebiedstype “wijken & dorpen”, en wordt daarin gekarakteriseerd als een woonwijk met een gemengde functie van wonen, maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid.

Hoewel de visie geen specifieke transformatieopgave voor Achter de Molen benoemt, sluit het programma aan bij de bredere ambities voor dit gebiedstype: het creëren van gemengde woonmilieus, het verbeteren van de leefomgeving en het inspelen op demografische ontwikkelingen. De gemeente streeft naar een woningvoorraad die flexibel, evenwichtig en toekomstbestendig is. Het programma Achter de Molen draagt hieraan bij door een gedifferentieerd woningaanbod te realiseren (circa 30% sociale huur, circa 40% middensegment, circa 30% vrije sector), met ruimte voor zelfbouw en samenbouw.

Daarnaast sluit het programma aan bij de gemeentelijke inzet op duurzaamheid, klimaatadaptatie en vergroening. De herinrichting van de oevers van de Almelse Aa, de aanleg van de Laan van De Hoop en de versterking van de groenblauwe structuur dragen bij aan een gezonde leefomgeving. Ook wordt ingezet op sociale cohesie en participatie, in lijn met de visie om wijken te ontwikkelen waar ontmoeting, welzijn en inclusie centraal staan.

Kortom, het programma Achter de Molen operationaliseert de uitgangspunten van de Omgevingsvisie voor het gebiedstype “wijken & dorpen” en levert een concrete bijdrage aan de ruimtelijke, sociale en ecologische opgaven van Almelo.

2.3.2 Woonvisie

Het programma Achter de Molen sluit nauw aan bij de gemeentelijke Woonvisie Almelo 2020–2030, waarin de gemeente inzet op een flexibele, evenwichtige en toekomstbestendige woningvoorraad. De visie onderkent de noodzaak om in te spelen op demografische ontwikkelingen, zoals vergrijzing en veranderende woonbehoeften, en stelt dat de woningvoorraad moet worden aangepast door middel van herstructurering, inbreiding en differentiatie van woningtypen. Achter de Molen levert hieraan een directe bijdrage door de transformatie van een verouderd binnenstedelijk bedrijventerrein naar een gemengd stedelijk woongebied met circa 400 tot 500 woningen. De voorgestelde verdeling van circa 30% sociale huur, circa 40% middensegment, en circa 30% vrije sector sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om het woningaanbod beter te spreiden over inkomensgroepen en levensfasen. Daarnaast wordt met het programma ingezet op circulair bouwen, klimaatadaptatie en vergroening van de leefomgeving, waarmee ook de duurzaamheidsdoelen uit de woonvisie worden ondersteund. Door ruimte te bieden aan zelfbouw, collectieve woonvormen en maatschappelijke voorzieningen draagt Achter de Molen bij aan een vitale, inclusieve en toekomstgerichte wijk, in lijn met de uitgangspunten van de Woonvisie.

2.3.3 Strategische uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling Almelo

Het programma Achter de Molen sluit direct aan op de Strategische Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling van de gemeente Almelo, die is opgesteld als concretisering van de gemeentelijke Omgevingsvisie. Deze agenda biedt richting aan ruimtelijke keuzes op wijk-,

gebieds- en locatieniveau en benoemt Achter de Molen expliciet als een prioritair deelgebied binnen de Spoorzone. De uitvoeringsagenda ziet gebiedsontwikkeling als motor voor stadsvernieuwing en stelt dat gebieden met hoge ontwikkeldynamiek – zoals Achter de Molen – actief en programmatisch moeten worden aangestuurd.

De agenda formuleert zeven kernopgaven, waaronder het versterken van de centrumfunctie, het benutten van de groenblauwe structuur, het realiseren van een duurzame woningvoorraad en het verbeteren van bereikbaarheid en mobiliteit. Het programma Achter de Molen draagt hieraan bij door de transformatie van een verouderd bedrijventerrein naar een levendige, gemengde stadswijk met circa 400 tot 500 woningen, maatschappelijke voorzieningen en een hoogwaardige openbare ruimte. De aanleg van de Laan van De Hoop, de vergroening van de oevers van de Almelose Aa en de inzet op autoluwe straten sluiten aan bij de ambities voor klimaatadaptatie, leefbaarheid en duurzame mobiliteit.

Daarnaast wordt met het programma invulling gegeven aan de uitgangspunten van de uitvoeringsagenda, zoals gebiedsgericht en schaalbewust werken, het versterken van identiteit en ruimtelijke kwaliteit, en het stimuleren van participatie en samenwerking. Door deze integrale benadering draagt Achter de Molen bij aan een toekomstbestendige stadsontwikkeling en aan het realiseren van de strategische doelen van Almelo.

2.3.4 Ontwikkelvisie Almelo Centraal

Het programma Achter de Molen is een directe uitwerking van de Ontwikkelvisie Almelo Centraal, die op 30 januari 2024 door de gemeenteraad is vastgesteld. Deze visie vormt het ruimtelijk kader voor de transformatie van de Spoorzone tot een levendig, divers en duurzaam stedelijk gebied. Binnen deze visie zijn drie ontwikkelgebieden aangewezen: Westerdok, Kerkelanden en Achter de Molen. Elk gebied draagt bij aan de realisatie van nieuwe woningen en aan de versterking van de stedelijke structuur rondom het Intercitystation Almelo.

De visie is gebaseerd op drie kernwaarden: Intens, Divers en Grenzeloos. Achter de Molen geeft invulling aan deze waarden door stedelijke intensiteit te combineren met een gemengd programma van wonen, werken en maatschappelijke voorzieningen. De geplande woningbouw (circa 400 tot 500 woningen) met een gebalanceerde verdeling tussen sociale huur, middensegment en vrije sector sluit aan bij de ambitie om een diverse en inclusieve wijk te realiseren. De functiemenging en ruimte voor zelf- en samenbouw versterken de sociale dynamiek en betrokkenheid van bewoners.

Daarnaast wordt met de aanleg van de Laan van De Hoop en de herinrichting van de oevers van de Almelose Aa invulling gegeven aan de kernwaarde Grenzeloos. Deze ingrepen verbeteren de verbindingen tussen de wijk, het station en omliggende gebieden, en versterken de groenblauwe structuur van de stad. De visie benadrukt het belang van participatie, flexibiliteit en gebiedsgerichte sturing, elementen die integraal zijn opgenomen in het programma Achter de Molen.

Kortom, het programma vertaalt de ontwikkelprincipes van Almelo Centraal naar concrete ruimtelijke en maatschappelijke ingrepen en vormt daarmee een sleutelproject binnen de stedelijke vernieuwing van Almelo.

2.3.5 Hoogbouwvisie 'Almelo op hoog niveau' en de Nota Hoogbouwbeleid

Gelet op het beoogde bouwprogramma in het ontwikkelgebied Achter de Molen, is er één gebouw opgenomen die de hoogbouwdefinitie overschrijdt waardoor ook de Almeloze Hoogbouwvisie relevant is. De gemeente Almelo heeft de Hoogbouwvisie 'Almelo op hoog niveau' (2006) en de daaropvolgende Nota Hoogbouwbeleid (2007) een ruime tijd geleden vastgesteld om richting te geven aan de ruimtelijke ontwikkeling van de stad en om zorgvuldig om te gaan met de schaarse ruimte. De visie en nota zijn bedoeld als toetsings- en regie-instrumenten voor hoogbouwinitiatieven, met als doel wildgroei te voorkomen en de identiteit van Almelo te versterken. Hoogbouw wordt erin gedefinieerd als bebouwing van 9 bouwlagen of hoger.

De visie benoemt drie hoogbouwzones: het centrumgebied, de zone Henriëtte Roland Holstlaan – Burgemeester Raveslootsingel en delen van de Van Rechteren Limpurgsingel. De nota biedt een concreet toetsingskader voor de ruimtelijke, architectonische en functionele inpassing van hoogbouw. De hoofdlijnen van het beleid richten zich op het versterken van de stedelijke structuur, het markeren van entrees en zichtlijnen, en het creëren van herkenbare stedelijke accenten. Hoogbouw moet bijdragen aan de identiteit van de stad, zorgvuldig worden ingepast in de omgeving, en voldoen aan eisen op het gebied van wind, licht, schaduw, veiligheid, mobiliteit en architectonische kwaliteit.

Binnen het projectgebied Achter de Molen wordt één gebouw gerealiseerd dat de maximale bouwhoogte van 9 bouwlagen overschrijdt. Dit gebouw komt te staan op de kop van de Bellavistastraat en zal een hoogte krijgen van circa 35 tot 37 meter. Hoewel het projectgebied niet binnen een van de in de visie benoemde hoogbouwzones valt, vereist deze ontwikkeling toetsing aan het hoogbouwbeleid. Deze beperkte hoogbouw is stedenbouwkundig passend in het gebied. De afwijkingen worden zorgvuldig getoetst en voorgelegd aan de raad.

Hoofdstuk 3 Omgevingsprogramma Achter de Molen

3.1 Doel en reikwijdte van het programma

Voorliggend Omgevingsprogramma betreft een vrijwillig programma als bedoeld in de Omgevingswet. Hoewel het programma vormvrij is, is het in het kader van een toekomstige gebiedsontwikkeling van belang om de gemeentelijke ambities en doelstellingen voor het plangebied Achter de Molen expliciet te maken. Dit programma beoogt richting te geven aan de ruimtelijke, sociaal-maatschappelijke en economische ontwikkeling van het gebied en dit hoofdstuk geeft hier een nadere uitwerking van in de vorm van doelen en ambities.

Het programma voorziet in de transformatie van het gebied Achter de Molen tot een gemengd stedelijk woon- en leefgebied met stedelijke voorzieningen en circa 400 tot 500

woningen. De herontwikkeling draagt bij aan de versterking van het aangrenzende Nieuwstraatkwartier en de ruimtelijke samenhang binnen de Spoorzone Almelo. De fysieke realisatie van de eerste deelplannen staan gepland vanaf 2027.

Met dit programma wordt beoogd om te beschrijven hoe op hoofdlijnen de ontwikkeling van het gebied plaats kan vinden. Na vaststelling van het programma wordt toegewerkt naar nadere uitwerking en concretisering van de plannen, in samenwerking met grondeigenaren, woningcorporaties, bewoners en andere betrokken partijen. Door deze gezamenlijke inzet wordt de basis gelegd voor een toekomstbestendige, inclusieve en aantrekkelijke stadswijk.

3.2 Ambities fysieke leefomgeving

De fysieke ambities binnen het Omgevingsprogramma Achter de Molen zijn gericht op de transformatie van een verouderd bedrijventerrein tot een hoogwaardig stedelijk woon- en leefgebied. De gemeente Almelo beoogt een gebiedsontwikkeling in gang te zetten die bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit, klimaatbestendigheid en leefbaarheid van de Spoorzone. In lijn met de uitgangspunten van de Omgevingswet wordt ingezet op een integrale benadering waarbij water, groen, erfgoed en mobiliteit op samenhangende wijze worden meegenomen in het ontwerp en de uitvoering.

Het programma voorziet in de realisatie van circa 400 tot 500 woningen, aangevuld met stedelijke voorzieningen en een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte. De herprofilering van de Almelse Aa speelt hierin een centrale rol als ecologische en recreatieve drager van het gebied. Daarnaast wordt de Laan van de Hoop ontwikkeld als een groene, culturele as die het gebied verbindt met het Nieuwstraatkwartier en het Intercitystation. Erfgoed, waaronder molen De Hoop, wordt ruimtelijk verankerd en ingezet als identiteitsdrager binnen het stedenbouwkundig plan.

De fysieke inrichting van het gebied wordt afgestemd op de ambities uit het gemeentelijk water- en rioleringsbeleid, het participatiebeleid en de provinciale omgevingsvisie. Daarbij wordt rekening gehouden met randvoorwaarden zoals externe veiligheid, geluidsbelasting en de molenbiotoop. Door te sturen op flexibiliteit in verkaveling, typologie en fasering, wordt ruimte geboden aan een adaptieve ontwikkeling die inspeelt op veranderende maatschappelijke en economische omstandigheden.

3.3 Maatschappelijke en sociale ambities

De herontwikkeling van Achter de Molen is niet enkel een fysieke transformatie, maar beoogt nadrukkelijk ook een versterking van de sociale kwaliteit van het gebied. Het programma zet in op het creëren van een inclusieve, toegankelijke en verbonden stadswijk, waarin ruimte is voor ontmoeting, diversiteit en gemeenschapsvorming. De sociale ambitie richt zich op het realiseren van een wijk waar bewoners zich thuis voelen, invloed kunnen uitoefenen op hun leefomgeving en actief betrokken zijn bij de ontwikkeling ervan.

Een belangrijk uitgangspunt is het stimuleren van zelf- en samenbouw, waarmee bewoners en initiatiefnemers de mogelijkheid krijgen om hun woonomgeving mede vorm te geven. Dit

vergroot niet alleen de betrokkenheid, maar draagt ook bij aan een gevarieerd straatbeeld en een sterke sociale structuur. De Laan van de Hoop fungeert als ruggengraat van het gebied, waar maatschappelijke functies zoals zorg, onderwijs, sport en cultuur samenkomen in een kralensnoer van gebouwen en openbare ruimten. Deze laan verbindt het gebied fysiek en sociaal met het Nieuwstraatkwartier en het Intercitystation, en vormt een plek voor ontmoeting, zingeving en participatie.

Daarnaast wordt ingezet op een gedifferentieerd woningaanbod, met een verdeling van circa 30% sociale huur, circa 40% middensegment en circa 30% vrije sector. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de woonbehoeften van verschillende doelgroepen en wordt sociale segregatie tegengegaan. De openbare ruimte wordt ingericht met aandacht voor toegankelijkheid, veiligheid en verblijfskwaliteit, waarbij de vergroening van de Almelose Aa en de aanleg van wandelpaden bijdragen aan een gezonde leefomgeving.

Door deze integrale benadering van wonen, voorzieningen en openbare ruimte ontstaat een wijk die niet alleen fysiek aantrekkelijk is, maar ook sociaal duurzaam. Het programma legt daarmee de basis voor een toekomstbestendige stadswijk waarin identiteit, gemeenschap en inclusie centraal staan.

3.4 Economische Ambities

De economische ambities binnen het Omgevingsprogramma Achter de Molen zijn gericht op het versterken van de stedelijke dynamiek en het vestigingsklimaat van Almelo. Door de transformatie van een verouderd binnenstedelijk bedrijventerrein tot een gemengd stedelijk gebied met ruimte voor wonen, werken en voorzieningen en wordt een impuls gegeven aan de economische vitaliteit van de stad. De ligging van het gebied, direct grenzend aan het Intercitystation en zichtbaar vanuit de trein, maakt het tot een strategische locatie voor stedelijke vernieuwing en economische profilering.

Het programma beoogt een functiemenging waarbij maatschappelijke en commerciële voorzieningen, kleinschalige bedrijvigheid en beginnend ondernemerschap worden geïntegreerd in de ruimtelijke structuur. Deze clustering van functies draagt bij aan een levendige wijk. Daarnaast wordt ingezet op het faciliteren van zelf- en samenbouw, waarmee ook economische participatie van bewoners wordt bevorderd.

Door de transformatie van Achter de Molen wordt niet alleen ruimte gecreëerd voor wonen, maar ook voor stedelijke functies die bijdragen aan de veerkracht en toekomstbestendigheid van de stad. Het programma biedt daarmee een kader voor een duurzame en inclusieve economische ontwikkeling, waarin ruimte is voor innovatie, circulair bouwen en lokale waardecreatie. De gebiedsontwikkeling van Achter de Molen levert namelijk niet alleen fysieke en ruimtelijke meerwaarde op, maar genereert ook economische en maatschappelijke opbrengsten die ten goede komen aan de directe omgeving en de stad Almelo als geheel.

In concrete zin gaat het om het stimuleren van lokale werkgelegenheid (bijvoorbeeld via bouwprojecten, maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid), het

versterken van het vestigingsklimaat voor kleine ondernemers en het creëren van kansen voor bewoners om actief bij te dragen aan de ontwikkeling van hun leefomgeving — bijvoorbeeld via zelfbouw, participatie of sociale initiatieven. Lokale waardecreatie betekent dus dat de investeringen en inspanningen in het gebied niet alleen externe partijen ten goede komen, maar dat ze ook bijdragen aan de economische veerkracht, sociale cohesie en identiteit van de stad en haar inwoners.

3.5 Cultureel-historische ambitie

Binnen het Omgevingsprogramma Achter de Molen wordt erfgoed niet beschouwd als een randvoorwaarde, maar als een sturend en betekenisgevend element in de ruimtelijke transformatie van het gebied. De historische gelaagdheid van Achter de Molen, van de textielindustrie en migratiegeschiedenis tot religieus-culturele ankerpunten zoals de korenmolen De Hoop en de Yunus Emre Moskee, vormt het fundament voor een toekomstgerichte en sociaal verankerde gebiedsontwikkeling.

De ambitie is om erfgoed in te zetten als drager van identiteit, sociale cohesie en ruimtelijke kwaliteit. Erfgoed draagt bij aan het draagvlak voor verandering, versterkt de omgevingskwaliteit en maakt de transitieopgaven niet alleen technisch uitvoerbaar, maar ook sociaal en cultureel verbonden. Door het verleden te omarmen als inspiratiebron, ontstaat een wijk die haar geschiedenis eert en tegelijkertijd ruimte biedt aan nieuwe verhalen en gemeenschappen.

Hoofdstuk 4 Doorvertaling ambities

4.1 Inleiding

De ambities uit de ontwikkelvisie en het omgevingsprogramma voor Achter de Molen worden in dit hoofdstuk vertaald naar concrete ruimtelijke en programmatische uitgangspunten. Deze vormen de leidraad voor toekomstige planvorming en besluitvorming en geven richting aan de inrichting van de fysieke leefomgeving.

Om deze ambities te realiseren, zijn duidelijke kaders, richtlijnen en ontwerpprincipes nodig. Ze zorgen voor samenhang en duurzaamheid in de ontwikkeling van het gebied en bieden houvast voor alle betrokken partijen bij de verdere uitwerking. Voor Achter de Molen gaat het om een viertal ontwerpprincipes, welke worden doorvertaald naar concrete uitgangspunten:

1. Gezonde buurt

Achter de Molen wordt een wijk die uitnodigt tot een gezond en actief leven. Groene wandelroutes, speelplekken en een klimaatbestendige inrichting stimuleren welzijn, beweging en ontmoeting in de openbare ruimte.

2. Doe-het-zelf wonen

Zelfbouw en samenbouw krijgen een centrale plek. Bewoners krijgen de ruimte om hun woonwensen te realiseren binnen een stedenbouwkundig kader. Dit leidt tot een wijk met een persoonlijke en diverse uitstraling, waarin ieder huis een verhaal vertelt.

3. Mijn huis, onze straat

Wonen in Achter de Molen betekent meer dan een dak boven je hoofd. Het draait om samen leven in een buurt waar straten en pleinen uitnodigen tot contact en gemeenschappelijkheid, zonder de individuele vrijheid uit het oog te verliezen.

4. De zandkorrel in de oester

Juist de rauwe randjes van het gebied worden gekoesterd. Bestaande bedrijvigheid en historische elementen vormen de basis voor innovatieve samenwerkingen en een wijk met karakter. Wrijving wordt hier gezien als bron van glans en vernieuwing.

4.2 Woningbouwopgave

De woningbouwopgave binnen het gebied Achter de Molen vormt een kernonderdeel van de bredere stedelijke ontwikkelstrategie Almelo Centraal. In dit programma wordt ingezet op de realisatie van circa 400 tot 500 woningen, waarmee Achter de Molen een substantiële bijdrage levert aan de gemeentelijke woningbouwambities en de regionale Woondeal Twente. De opgave richt zich op binnenstedelijke verdichting met behoud van leefkwaliteit, waarbij het bestaande bedrijventerrein wordt getransformeerd tot een gemengd stedelijk woonmilieu.

Het woningbouwprogramma kent een gedifferentieerde opzet, met ruimte voor sociale huur, middensegment en vrije sector. Daarnaast wordt nadrukkelijk ingezet op innovatieve woonvormen zoals zelfbouw, collectieve wooninitiatieven en co-creatie, waarmee bewoners actief kunnen bijdragen aan de vormgeving van hun leefomgeving. Deze aanpak draagt bij aan sociale cohesie, eigenaarschap en een gevarieerd straatbeeld.

De woningbouwopgave is verweven met andere ruimtelijke en maatschappelijke ambities, zoals klimaatadaptatie, erfgoedbehoud en inclusie. De Laan van de Hoop fungeert als drager van publieke functies en verbindt de woonvelden met het Intercitystation en het Nieuwstraatkwartier. De herprofilering van de Almelse Aa en de integratie van molen De Hoop als cultureel ankerpunt versterken de identiteit van het gebied en maken het tot een aantrekkelijke woonlocatie.

De woningbouwopgave wordt gefaseerd gerealiseerd, met een start van de eerste deelplannen vanaf 2027. Door flexibiliteit in verkaveling en typologie wordt ruimte geboden aan een adaptieve ontwikkeling die inspeelt op veranderende woonbehoeften en maatschappelijke trends.

4.3 Kavelaspecten en mate van vrijheid

Om de diversiteit op het gebied van wonen te verbeteren wordt er gewerkt met diverse kavelgroottes met verschillende opties. Dit hangt ook samen met het type bouwer waarvoor de kavels in clusters zullen worden aangewezen in het ontwikkelgebied.

- De Zelfbouwer zit vol ideeën die met de hulp van een architect en aannemer worden uitgewerkt.
- De Alleskunner ontwerpt en bouwt z'n droomhuis met vrienden en familie.
- De Ondernemer combineert een werkfunctie met wonen op dezelfde kavel.
- De Samenbouwer bedenkt en realiseert de ideale woonplek met een groep gelijkgestemden.

Voor het gehele gebied wordt gestreefd dat tweederde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar is, met een verdeling van circa 30% sociale huur, circa 40% middensegment, en circa 30% vrije sector wat het aantal kavels voor de diverse type bouwers beperkt en waardoor een divers aanbod ontstaat in het gebied.

De bouwhoogte is afhankelijk van het type bebouwing en de afstand tot de molen. Er wordt met de toekomstige bebouwing rekening gehouden met de werking van de molen. Daarom is er gekozen om de appartementen en hogere bebouwing aan de randen van het ontwikkelgebied te situeren en de grondgebonden woningen dicht bij de molen. Er zal enkel en alleen gefundeerd en onderbouwd kunnen afgeweken kunnen worden van de maximaal toegestane hoogte conform de molenbiotoop. Bij de toetsing aan de haalbaarheid in het volgende hoofdstuk zal hierop nader worden ingegaan.

4.4 Cultuurhistorie

De cultuurhistorische ambitie binnen het Omgevingsprogramma Achter de Molen richt zich op het verankeren van de historische identiteit van het gebied in de toekomstige ruimtelijke inrichting. De rijke gelaagdheid van het gebied, van de industriële textielgeschiedenis tot religieus-cultureel erfgoed en migratieverhalen, vormt een leidraad voor de transformatie naar een eigentijdse, inclusieve stadswijk. In het stedenbouwkundig plan wordt erfgoed niet louter beschermd, maar actief ingezet als drager van ruimtelijke kwaliteit, sociale cohesie en betekenisvolle placemaking.

De korenmolen De Hoop krijgt een prominente plek als cultureel ankerpunt in het gebied, waarbij de molen wordt geïntegreerd in de openbare ruimte. De Almelose Aa wordt hersteld en beleefbaar gemaakt als historisch landschapselement, met verwijzingen naar het textielverleden via het touwpad en speelse waterstructuren. De Laan van de Hoop fungeert als culturele as, waar ruimte is voor zingeving, ontmoeting en gemeenschapsvorming, geïnspireerd op de historische diversiteit van de wijk.

Door het verleden zichtbaar en beleefbaar te maken in het ontwerp, ontstaat een wijk die niet alleen toekomstbestendig is, maar ook geworteld in de lokale geschiedenis. Deze benadering sluit aan bij het Verdrag van Faro, waarin het recht op deelname aan cultureel erfgoed centraal staat. De gemeente Almelo faciliteert deze ambitie door samenwerking met

erfgoedpartners, bewoners en culturele instellingen, en door aansluiting te zoeken bij nationale programma's zoals de Erfgoed Deal.

4.5 Groen en gezondheid

Binnen het Omgevingsprogramma Achter de Molen wordt groen en gezondheid als een integrale en sturende ambitie beschouwd in de inrichting van de openbare ruimte en het stedenbouwkundig ontwerp. De ambitie richt zich op het creëren van een gezonde leefomgeving waarin natuur, water en verblijfskwaliteit samenkomen en bijdragen aan het welzijn van bewoners en bezoekers. De Almeloë Aa wordt hersteld en ingericht als ecologische schakel door de stad, met natuurvriendelijke oevers, vistrappen en ecologische rustplekken die biodiversiteit bevorderen en waterkwaliteit verbeteren.

De Laan van de Hoop krijgt een brede groene buffer die verkoeling biedt, fijnstof afvangt en ruimte biedt aan spontane vegetatie en stedelijke beplanting. Deze groene structuur draagt bij aan het voorkomen van hittestress en biedt een aangename verblijfsomgeving voor ontmoeting en beweging. Slim waterbeheer wordt toegepast via wadi's, helofytenfilters en watervertragende groenstroken, waarmee wateroverlast wordt voorkomen en de bodemvochtigheid wordt gereguleerd.

De inrichting van de openbare ruimte is gericht op actieve mobiliteit, met wandelpaden, zitplekken en speelelementen die uitnodigen tot bewegen en buiten zijn. Langs het water komen natuurlijke speelplekken waar kinderen met water, oude boomstronken en modder kunnen spelen. De combinatie van groen, water en sociale functies draagt bij aan een gezonde leefstijl en versterkt de mentale en fysieke gezondheid van bewoners. Door deze integrale benadering ontstaat een robuuste, klimaatadaptieve en gezonde wijk.

4.6 Bereikbaarheid en mobiliteit

De ambitie op het gebied van bereikbaarheid en mobiliteit binnen het Omgevingsprogramma Achter de Molen richt zich op het realiseren van een goed ontsloten, duurzame en veilige stadswijk, waarin de nadruk ligt op langzaam verkeer en een logische routing van het autoverkeer. In het stedenbouwkundig ontwerp wordt de Laan van de Hoop aangelegd als centrale, autovrije verbinding tussen de Parallelweg en korenmolen De Hoop. Deze laan fungeert als aantrekkelijke wandel- en fietsroute en vormt een belangrijke schakel tussen het Intercitystation, het Nieuwstraatkwartier en de nieuwe woonvelden.

De wijk wordt ingericht met een lage parkeernorm, waarmee wordt gestuurd op duurzame mobiliteit en het gebruik van alternatieve vervoersvormen. Parkeren wordt zoveel mogelijk binnen de ontwikkelvelden opgelost, zodat de openbare ruimte vrij blijft voor groen, verblijf en ontmoeting. In samenwerking met mobiliteitsadviseurs is een Mobiliteitsplan van Eisen (MPvE) opgesteld, waarin de verkeerseffecten van verschillende varianten zijn geanalyseerd. Daarbij is expliciet aandacht besteed aan het voorkomen van sluipverkeer en het waarborgen van een logische routing.

De bereikbaarheid van het gebied per fiets en te voet wordt versterkt door de aanleg van nieuwe verbindingen en het verbeteren van bestaande routes. De nabijheid van het station

biedt uitstekende mogelijkheden voor openbaar vervoer, waarmee Achter de Molen bijdraagt aan de bredere mobiliteitsambities van Almelo. Door deze integrale benadering ontstaat een wijk die goed bereikbaar is, uitnodigt tot duurzaam reisgedrag en waarin de inrichting van de openbare ruimte bijdraagt aan verkeersveiligheid en leefkwaliteit.

4.8 Maatschappelijk en sociaal

De maatschappelijke en sociale ambitie binnen het Omgevingsprogramma Achter de Molen richt zich op het creëren van een inclusieve, verbonden en toekomstbestendige stadswijk waarin ontmoeting, gemeenschapsvorming en sociale infrastructuur centraal staan. De wijk kent een rijke geschiedenis, waarin religieus-cultureel erfgoed, kleinschalige bedrijvigheid en gemeenschapsvoorzieningen een belangrijke rol spelen. Deze bestaande sociale structuren worden niet alleen behouden, maar actief ingezet als fundament voor de gebiedsontwikkeling.

De Laan van de Hoop fungeert als ruggengraat van het maatschappelijke programma. Langs deze laan worden voorzieningen geclusterd die bijdragen aan zingeving, zorg, educatie, sport en cultuur. Gebouwen zoals de Masjid Moskee, de Yunus Emre Moskee en de gereformeerde kerk worden verankerd in het stedenbouwkundig ontwerp als plekken van ontmoeting, viering en gemeenschapsvorming. Rondom de molen ontstaat een nieuw plein dat ruimte biedt aan buurtactiviteiten, erfgoededucatie en interculturele programmering.

Het woningbouwprogramma is afgestemd op sociale diversiteit, met een gestreefde verdeling van circa 30% sociale huur, circa 40% middensegment en circa 30% vrije sector. Zelf- en samenbouw worden gestimuleerd om eigenaarschap en betrokkenheid van bewoners te vergroten. Kleinschalige ondernemingen en buurtfuncties zoals de bestaande kringloopwinkel, werkateliers en zorgvoorzieningen worden geïntegreerd in het gebied, waarmee de wijk levendig en sociaal verankerd blijft.

Door deze aanpak ontstaat een wijk waarin sociale cohesie, culturele expressie en gemeenschapskracht centraal staan. De transitieopgaven worden niet alleen ruimtelijk en technisch ingevuld, maar ook sociaal gedragen en cultureel verbonden. Het programma sluit daarmee aan op de bredere stedelijke ontwikkelstrategie van Almelo, waarin ontmoeting en verbinding als essentiële voorwaarden worden gezien voor duurzame stedelijke groei.

4.9 Voorzieningen

De maatschappelijke en sociale ambitie binnen het Omgevingsprogramma Achter de Molen richt zich op het realiseren van een inclusieve, toegankelijke en verbonden stadswijk waarin bewoners actief kunnen deelnemen aan de ontwikkeling van hun leefomgeving. De wijk kent een diverse sociale structuur, met een geschiedenis van migratie, religieuze gemeenschappen en kleinschalige ondernemerschap. Deze bestaande kwaliteiten worden niet alleen erkend, maar actief benut als fundament voor de toekomstige gebiedsontwikkeling.

In het stedenbouwkundig plan is ruimte gereserveerd voor maatschappelijke functies zoals zorg, cultuur en zingeving. De Laan van de Hoop fungeert als centrale as waar deze functies samenkomen en waar ontmoeting en gemeenschapsvorming worden gestimuleerd.

Het woningbouwprogramma is afgestemd op sociale diversiteit en biedt ruimte voor verschillende woonvormen, waaronder sociale huur, middensegment en vrije sector. Zelfbouw en samenbouw worden actief gefaciliteerd, waarmee bewoners eigenaarschap krijgen over hun woonomgeving en sociale cohesie wordt bevorderd. De openbare ruimte wordt ingericht met aandacht voor toegankelijkheid, veiligheid en verblijfskwaliteit, zodat deze uitnodigt tot gebruik door alle doelgroepen.

Door deze integrale benadering ontstaat een wijk die niet alleen fysiek aantrekkelijk is, maar ook sociaal duurzaam. Dit draagt bij aan een Almelo waarin iedereen mee kan doen, zich thuis voelt en perspectief heeft.

4.10 Natuurinclusiviteit, water, klimaat en groen

Binnen het Omgevingsprogramma Achter de Molen wordt natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie en groenbeheer als kernwaarden beschouwd in de transformatie van het gebied. De ambitie richt zich op het verweven van ecologische principes in stedenbouw, architectuur en openbare ruimte, waarbij natuurinclusief bouwen niet als aanvullende maatregel wordt gezien, maar als integraal onderdeel van het ontwerp- en ontwikkelproces. Zo wordt bijgedragen aan biodiversiteit, klimaatbestendigheid, leefkwaliteit en een gezonde leefomgeving.

De Almelse Aa vormt de centrale ecologische en landschappelijke drager van het gebied. Door haar loop te herstellen, te vergroenen en opnieuw zichtbaar en beleefbaar te maken, ontstaat een robuuste natuurlijke verbinding door de stad die bijdraagt aan waterberging, verkoeling, biodiversiteit en recreatie. Oevers worden ingericht met natuurvriendelijke elementen zoals wadi's, helofytenfilters, vistrappen en watervertragende groenstroken, die zowel de waterkwaliteit verbeteren als ruimte bieden aan flora en fauna. Ecologische rustplekken en speelse recreatieve zones maken het water toegankelijk en versterken de relatie tussen mens en natuur.

Langs de Laan van de Hoop komt een brede groene buffer die verkoeling biedt, fijnstof afvangt, spontane vegetatie stimuleert en fungeert als habitat voor stedelijke biodiversiteit. In het stedenbouwkundig plan is daarnaast ruimte voor groene daken, gevelbeplanting en nestvoorzieningen voor vogels en vleermuizen, waarmee ook de bebouwde omgeving ecologisch wordt verrijkt. De gemeente Almelo stimuleert bewoners, corporaties en bedrijven om klimaatadaptieve maatregelen te nemen via het Omgevingsplan en de subsidieregeling Doe es groen. Nieuwbouw wordt klimaatbestendig en waar mogelijk levensloopgeschikt ontworpen. In prestatieafspraken met woningcorporaties is vastgelegd dat hittestress, waterberging en duurzame tuininrichting structureel worden meegenomen in de planvorming.

Door deze integrale benadering ontstaat een toekomstbestendige, landschappelijk gedragen en ecologisch verbonden wijk die uitnodigt tot gezond leven, ontmoeting en bewust omgaan met de leefomgeving. Natuur, water, klimaat en groen zijn daarmee verankerd als leidende principes in de gebiedsontwikkeling Achter de Molen.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

Inleiding

Het is goed om vooraf een kanttekening te plaatsen bij de conclusies van verschillende haalbaarheidsaspecten en de reden waarom ervoor is gekozen om de bestaande bedrijven in deze fase niet mee te nemen. Ten eerste betreft het voorliggende programma een vormvrij instrument, waarbij het niet noodzakelijk is om kavels op detailniveau te onderzoeken.

Gedurende de ontwikkeling van voorliggend programma worden de gesprekken over de nadere invulling van de vlekken uit het vlekkenplan voortgezet. Deze invulling moet worden gecombineerd met een meer gespecificeerd onderzoek om aan te tonen op welke manier een gevoelige functie, zoals woningbouw, tijdens de gefaseerde uitvoering, kan worden gerealiseerd nabij een bestaande hindergevende functie in het gebied. Deze gesprekken gaan over maatwerk, eventuele verplaatsing of het vastleggen van afspraken. Het Omgevingsprogramma toetst uitsluitend of dit plan op hoofdlijnen uitvoerbaar is.

Wel moet er aandacht worden besteed aan het feit dat tijdens het proces de vlekken enigszins onderhevig zijn geweest aan veranderingen en het effect daarvan op de haalbaarheidsaspecten. De nieuwe/aangepaste vlekken worden niet dichter op hindergevende bronnen gebouwd dan de onderzochte vlekken. Daarom is het voor het niveau van het omgevingsprogramma overbodig dit opnieuw door te rekenen in het kader van globale haalbaarheid. Daarnaast zou dit net als ieder ander aspect alsnog nader moeten worden onderzocht in het omgevingsplan.

5.1 Stikstof

Voor de herontwikkeling van Achter de Molen wordt gekeken wat de stikstofdepositie op omliggende Natura-2000 gebieden is aan de hand van de bouw en het nieuwe gebruik in het gebied. Er wordt momenteel gerekend aan de hand beschikbare gegevens en kengetallen. Op basis van de eerste globale berekeningen is de verwachting dat significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden uitgesloten kunnen worden en de maximale depositie dus onder 0,01 mol N/ha/jaar zal blijven. In het definitieve programma wordt het definitieve stikstofrapport toegevoegd. Als blijkt dat de stikstofdepositie toch hoger uitkomt is het noodzakelijk een passende beoordeling te doen.

Hiermee is het aspect gebiedsbescherming in het kader van stikstofdepositie afdoende onderbouwd in de huidige fase van de ontwikkeling.

5.2 Geluid

Voor het plangebied Achter de Molen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting door wegverkeer en railverkeer. Uit de berekeningen blijkt dat bij alle blokken de standaardwaarde voor geluidbelasting door wegverkeer wordt overschreden. De hoogste berekende geluidniveaus aan de randen van de bouwvlakken liggen tussen de 58 en 65 dB (Lden). Er is echter nergens sprake van een overschrijding van de grenswaarde als gevolg van gemeentewegen. Bij de verdere uitwerking dient rekening te worden gehouden met het realiseren van geluidluwe zijdes, bijvoorbeeld door niet-geluidgevoelige functies aan de randen te situeren of door gebouwen afschermend te positioneren richting achterliggende woningen.

Wat betreft railverkeer zijn er in de bouwblokken C, D en M overschrijdingen van de grenswaarde vastgesteld (maximaal 70 dB Lden). In deze blokken mogen niet zonder meer geluidgevoelige functies worden gerealiseerd. Verder maatregelonderzoek is noodzakelijk om te bepalen of het geluid aan de gevel verlaagd kan worden, of dat met niet-geluidgevoelige gevels gewerkt moet worden. Overschrijdingen van de standaardwaarde zijn berekend voor de bouwblokken A, B, E, F, G, H en L.

Het cumulatieve geluidniveau in Achter de Molen loopt op tot 65 dB. Het is niet vanzelfsprekend dat alle toekomstige woningen van een geluidluwe zijde zijn voorzien. Het advies is om bij de nadere uitwerking en de indeling van de gebouwen hier expliciet rekening mee te houden. Daarnaast moet bij overschrijding van de standaardwaarde ook de binnenwaarde in geluidgevoelige ruimtes worden geborgd (maximaal 33 dB).

5.3 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit is een essentieel aspect van de leefomgeving, omdat de lucht die we inademen verschillende stoffen kan bevatten die schadelijk zijn voor de gezondheid. De belangrijkste stoffen die in stedelijke gebieden zorgen baren zijn fijnstof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO₂). Fijnstof bestaat uit kleine deeltjes die diep in de longen kunnen doordringen, terwijl stikstofdioxide vooral vrijkomt bij verbrandingsprocessen in verkeer, industrie en verwarming.

De luchtkwaliteit in Nederland wordt gereguleerd door de Omgevingswet, die is gebaseerd op de Europese Richtlijn Luchtkwaliteit 2008/50/EG. Hierin zijn grenswaarden vastgesteld voor de concentraties van NO₂, PM10 en PM2,5. Naast deze wettelijke normen zijn er ook advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO), die in 2021 zijn aangescherpt. De Europese Commissie heeft bovendien nieuwe richtlijnen voorgesteld voor 2030, die nog strenger zijn dan de huidige normen.

Huidige situatie in Achter de Molen

Uit metingen blijkt dat de concentratie NO₂ in het plangebied circa 12 µg/m³ bedraagt, wat onder de wettelijke norm ligt (max. 40 µg/m³), maar net boven de WHO-advieswaarde van 2021 (max. 10 µg/m³). Voor PM10 is de concentratie ongeveer 17 µg/m³ (wettelijke norm: max. 40 µg/m³; WHO-advieswaarde: max. 15 µg/m³) en voor PM2,5 circa 10 µg/m³.

(wettelijke norm: max. 25 µg/m³; WHO-advieswaarde: max. 5 µg/m³). Dit betekent dat de luchtkwaliteit wettelijk gezien acceptabel is, maar dat er vanuit gezondheidsperspectief nog ruimte voor verbetering is.

Effecten planontwikkeling

De luchtkwaliteit verbetert autonoom door schonere mobiliteit en bedrijfsprocessen. Verwacht wordt dat toekomstige concentraties onder de wettelijke normen en EU advieswaarden blijven. Voldoen aan de strenge WHO-advieswaarden 2021 zal langer duren en meer landelijke maatregelen vereisen, met beperkte lokale invloed.

Tijdens de bouwfase kan de luchtkwaliteit tijdelijk verslechteren door de uitstoot van bouw materieel en vrachtwagens. Deze uitstoot is echter beperkt en tijdelijk. De gemeente streeft naar zoveel mogelijk circulair bouwen. Dat betekent dat de gemeente gebruikte of duurzame materialen hergebruiken die bij sloop kunnen worden opgenomen in de biologische kringloop of opnieuw worden hergebruikt.

Het plan zal daarnaast naar verwachting niet leiden tot een significante toename van luchtverontreiniging. Hoewel het aantal verkeersbewegingen toeneemt, blijft de stijging beperkt. Het ontwikkelplan richt zich juist op het verbeteren van de luchtkwaliteit, mede door verkeers- en mobiliteitsplannen in de Spoorzone Almelo. Bij de ontsluiting van de gebiedsontwikkeling wordt het STOMP-principe gevolgd, waarbij voetgangers en fietsers prioriteit krijgen, gevolgd door openbaar vervoer en deelmobiliteit.

Voor het thema luchtkwaliteit worden geen aanzienlijke milieueffecten verwacht.

5.4 Externe veiligheid

Met het oog op de ontwikkeling is een onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheid. Het plangebied valt niet binnen de 10-6 per jaar plaatsgebonden risicocontour van de spoorlijn. Er wordt voldaan aan de grens- en standaardwaarde ten aanzien van het plaatsgebonden risico. Wel ligt een aanzienlijk deel van Achter de Molen binnen het brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebied van deze spoorlijn. Dit betekent met het oog op het gemeentelijk externe veiligheidsbeleid dat in een deel van Achter de Molen geen zeer kwetsbare functies mogen worden gevestigd. Voor gewone woningen (kwetsbare functies) is dat niet verplicht, maar de gemeente moet wel beoordelen of de risico's aanvaardbaar zijn. Dit gebeurt in overleg met de Veiligheidsregio en wordt vastgelegd in het omgevingsplan. Voor woningen (kwetsbare functies) zijn maatregelen niet verplicht, maar kunnen andere beschermingsmaatregelen zoals gerichte risicocommunicatie en vluchtroutes worden toegepast. Concrete elementen hiervoor zijn:

- Voor (beperkt) kwetsbare functies kunnen alternatieve maatregelen worden getroffen, zoals gerichte risicocommunicatie (bijv. NL-Alert), noodschakelaars voor ventilatie bij toxische scenario's, en vluchtroutes van het spoor af (richting zuidwesten).
- De brandweerpost aan de Henri Dunantstraat heeft een aanrijtijd van circa zes minuten naar het midden van het plangebied.

De ontwikkeling is vanuit het perspectief van omgevingsveiligheid haalbaar, mits in het Omgevingsplan voldoende aandacht wordt besteed aan bescherming van bewoners tegen incidenten met gevaarlijke stoffen op het spoor en de aanvaardbaarheid van het groepsrisico wordt onderbouwd. Dit vraagt om een combinatie van bouwkundige maatregelen, risicocommunicatie en een goede inrichting van vluchtroutes.

5.5 Flora en fauna

Binnen het plangebied Achter de Molen zijn diverse beschermde planten- en diersoorten aangetroffen of te verwachten. Uit de eerste bevindingen van het ecologisch onderzoek blijkt dat het gebied geschikt habitat biedt voor onder andere broedvogels, vleermuizen, steenmarter, eekhoorn, kleine marterachtigen, egel, amfibieën en vissen.

Voor enkele soorten, zoals de huismus, gebouwbewonende vleermuizen en steenmarter, is aanvullend onderzoek noodzakelijk om de aanwezigheid van vaste rust- of voortplantingsplaatsen vast te stellen. Indien deze functies worden aangetroffen, kan een omgevingsvergunning vereist zijn. Voor de egel en kleine marterachtigen geldt dat compensatie van leefgebied noodzakelijk is.

De voorgenomen werkzaamheden, zoals sloop, herinrichting van groen en kapwerkzaamheden, kunnen verstorend werken. Daarom is het van belang dat:

- werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden;
- inspecties worden uitgevoerd op nesten en verblijfplaatsen;
- de zorgplicht wordt nageleefd voor algemeen voorkomende soorten;
- ecologische werkprotocollen worden opgesteld voor uitvoering.

De Almelose Aa en de omliggende bosschage vormen belangrijke ecologische structuren voor onder andere vleermuizen en amfibieën. Deze blijven behouden, waardoor negatieve effecten op vlieg- en foerageerroutes grotendeels worden voorkomen.

Alle ecologische afwegingen en noodzakelijke maatregelen worden vastgelegd in het omgevingsplan.

De aanwezigheid van beschermde soorten vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Wel zijn aanvullende onderzoeken en maatregelen nodig, zoals inspecties op vleermuizen, huismus en steenmarter, en compensatie voor leefgebied van egel en kleine marterachtigen. Bij naleving van de zorgplicht en het treffen van mitigerende maatregelen is het plan ecologisch uitvoerbaar binnen de kaders van de Omgevingswet.

5.6 Verkeer

Voor de ontwikkeling van Achter de Molen is een verkeersgeneratie berekend. Gezien de toename van circa 500 woningen zal de verkeersgeneratie toenemen. Ondanks deze stijgingen blijven de intensiteiten en I/C-verhoudingen op de omliggende wegen binnen aanvaardbare grenzen. Ook op de omliggende kruispunten, zoals bij de Burgemeester

Raveslootsingel, Wierdensestraat en Rohofstraat, zijn geen nieuwe knelpunten geconstateerd. De verkeersafwikkeling blijft daarmee robuust.

Wel wordt geadviseerd om bij de verdere uitwerking aandacht te besteden aan de lokale ontsluiting, het mobiliteitsgedrag van toekomstige bewoners en mogelijke maatregelen ter spreiding van verkeer. Dit kan bijdragen aan een duurzame en goed functionerende verkeersstructuur in en rondom Achter de Molen.

5.7 Werking op de molen.

Aan de hand van de eerste resultaten uit het CFD-onderzoek naar de nieuwbouw “Achter de Molen” in Almelo is te verwachten dat de geplande bebouwing slechts een minimale invloed heeft op de werking van korenmolen De Hoop.

Uit simulaties blijkt dat het ontwerp géén negatieve invloed heeft op de operationele tijd van de molen. Dit is onder andere te wijten aan een dominante windrichting, bestaande bebouwing en de vorm van de bebouwing. Ten behoeve van het omgevingsplan zal echter wel een second opinion worden uitgevoerd die, naast de werking van de molen, op basis van een concreter uitgewerkt plan ook de effecten van turbulentie in beeld brengt. Dit is ook pas in een volgende fase mogelijk aangezien een studie op blokniveau een ander beeld schetst dan een studie op kavelniveau.

Op basis van de eerste resultaten heeft de geplande ontwikkeling “Achter de Molen” geen significante negatieve invloed op de werking van molen De Hoop. De resultaten laten zien dat niet alleen de hoogte, maar ook de interactie tussen bouwhoogte, positie en windstroming bepalend is voor de impact op de molen. Daarmee is de verwachting dat nieuwbouw geen belemmering vormt voor het functioneren van de historische windmolen als op basis van een concreter uitgewerkt plan ook de effecten van turbulentie in beeld worden gebracht.

5.8 Plan-Mer-beoordeling

De milieueffectrapportage (mer) is een hulpmiddel om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. De wetgeving rond de mer is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In het Omgevingsbesluit (Bijlage V) staat wanneer een mer of mer-beoordeling aan de orde is. Het project dat mogelijk wordt gemaakt en de omvang ervan zijn daarbij bepalend.

Het beoogde plan (de realisatie van 400 tot 500 woningen met voorzieningen) is een project zoals benoemd in bijlage V van het Omgevingsbesluit, namelijk ‘een stedelijk ontwikkelingsproject’ (categorie J11). Voor dit project geldt een mer-beoordelingsplicht, aangezien sprake is van aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. Een directe mer-plicht is voor projecten in categorie J11 niet van toepassing vanwege het ontbreken van een drempelwaarde. Het programma voorziet niet in de realisatie van een weg, uitbreiding van een weg welke valt onder de categorie J11.

Omdat met de ontwikkeling van het gebied sprake is van een kleine wijziging of klein gebied (1%-regel vooralsnog) en er ook anderszins geen aanzienlijke milieueffecten worden verwacht – en het geen project is waarvoor een Passende beoordeling nodig is – is het Omgevingsprogramma Achter de Molen niet plan-mer plichtig. Wel zal voor het op te stellen Omgevingsplan een mer-beoordelingsprocedure doorlopen moeten worden. Omdat het Omgevingsprogramma niet plan-mer plichtig is, is voor de totstandkoming van het Omgevingsprogramma op grond van de Omgevingswet afdeling 3.4 van de Awb niet van toepassing.

Evenwel is er in deze fase op basis van het vlekkenplan (zie paragraaf 1.5)door Antea een plan-mer-voorbeoordeling uitgevoerd. Uit de beoordeling blijkt het volgende:

Luchtkwaliteit: Er worden geen aanzienlijke milieueffecten verwacht. De luchtkwaliteit verbetert autonoom door schonere mobiliteit en bedrijfsprocessen. Tijdens de bouwfase kan de luchtkwaliteit tijdelijk verslechteren, maar deze effecten zijn beperkt en tijdelijk. Het plan leidt niet tot een significante toename van luchtverontreiniging.

Geluid: Geluidreducerende maatregelen dienen in de verdere planuitwerking te worden onderzocht en toegepast. Bij voldoende maatregelen zijn geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten.

Trillingen: Er worden geen aanzienlijke milieueffecten verwacht, mits eventuele benodigde bouwkundige maatregelen worden getroffen. Aanvullend onderzoek is in de vervolgfase nodig.

Water en klimaatadaptatie: De transformatie zorgt voor een verbetering ten opzichte van de huidige situatie door een afname van verhard oppervlak en toename van groen, blauw en waterberging. Er worden geen aanzienlijke milieueffecten verwacht.

Bodem: Met het uitvoeren van actualiserend bodemonderzoek en eventuele sanering zijn geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten. De ontwikkeling leidt niet tot nieuwe bodem- of grondwaterverontreiniging.

Stikstofdepositie: Op basis van berekening is het aannemelijk dat significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden uitgesloten kunnen worden.

Flora en Fauna: Effecten op beschermde soorten zijn niet op voorhand uit te sluiten, maar kunnen in de praktijk voorkomen of beperkt worden door mitigerende maatregelen.

Gezondheid: Er worden geen aanzienlijke milieueffecten verwacht, mede door de inzet op een groene, klimaatadaptieve inrichting en het stimuleren van gezonde mobiliteitskeuzes.

Bedrijven & milieuzonering: Door transformatie naar wonen verdwijnt milieuhinder van bedrijvigheid grotendeels. Zonering blijft belangrijk om overlast te voorkomen. Geen aanzienlijke milieueffecten verwacht.

Externe veiligheid: Het plangebied valt deels binnen het brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebied van de spoorlijn. Voor zeer kwetsbare gebouwen zijn bouwkundige maatregelen verplicht. Met het nemen van passende veiligheidsmaatregelen worden geen aanzienlijke milieueffecten verwacht.

Verkeer en parkeren: De ontwikkeling leidt tot een toename van verkeersbewegingen, maar deze leidt niet tot nieuwe knelpunten op de onderzochte wegvakken en kruispunten. Bestaande knelpunten worden wel zwaarder belast, maar blijven binnen aanvaardbare marges.

De ontwikkeling van Achter de Molen draagt wel bij aan een lichte toename van de belasting op deze knelpunten, maar is niet de oorzaak van het ontstaan ervan. De verkeersdruk neemt toe op meerdere wegen, maar verspreidt zich goed over het stedelijk netwerk, waardoor er geen nieuwe knelpunten ontstaan. Bij verdere uitwerking van het plan wordt geadviseerd om nader onderzoek te doen op de verkeersafwikkeling rondom Achter de Molen en in samenhang met Westerdok.

Archeologie en cultuurhistorie: Geen aanzienlijke milieugevolgen verwacht. Eventueel vervolgonderzoek borgt bescherming van archeologische waarden. De cultuurhistorische waarden van de molen blijven behouden. Daarnaast versterkt het plan de huidige cultuurhistorische waarden.

Windhinder: De eerste resultaten van de CFD-simulaties tonen aan dat de stedenbouwkundige invulling geen substantiële negatieve invloed heeft op de werking van de molen. Gedetailleerd vervolgonderzoek is bij de verdere uitwerking wel noodzakelijk. Geen aanzienlijke milieueffecten verwacht.

Cumulatie: De cumulatie tussen de projecten zorgt niet voor aanzienlijke milieueffecten.

Uit deze eerste resultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

De gemeente Almelo heeft een ontwikkelplan opgesteld voor de herontwikkeling van Achter de Molen. Het ontwikkelplan streeft naar een intens, divers, grenzeloos stuk stad dat verbindt en waar een groot deel van de woningbouwopgave gerealiseerd kan worden.

De beoogde herontwikkeling leidt naar verwachting niet tot aanzienlijke milieugevolgen, zoals blijkt op basis van de analyse en beoordelingen in hoofdstuk 4. Er treden geen wezenlijke negatieve effecten op of effecten kunnen afdoende worden beperkt/voorkomen door mitigerende maatregelen. Deze maatregelen dienen wel verder te worden uitgewerkt, geconcretiseerd en vastgelegd in besluiten in de latere fasen van plan- en besluitvorming. Bijvoorbeeld in de vorm van voorschriften in omgevingsvergunningen, BOPA's, etc.

De conclusie is dat er geen noodzaak is om een plan-mer-procedure te doorlopen voor het Ontwikkelplan Achter de Molen. Het is aan het bevoegd gezag (gemeente Almelo) om hier een formeel plan-mer-beoordelingsbesluit over te nemen.

Hoofdstuk 6 Participatie

In het kader van de totstandkoming van de Ontwikkelvisie Almelo Centraal heeft participatie en inspraak plaatsgevonden. De beoogde ontwikkeling komt tot stand in nauwe samenwerking met bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden. Via informatieavonden, werkateliers en consultaties wordt actief meegedacht over de inrichting van de wijk, de ontsluiting van de buurt en de invulling van de openbare ruimte. Deze participatieve aanpak leidt tot breed gedragen keuzes en uiteindelijk ontwerp. De volgende stappen hebben binnen het breed gevoerde participatieproces plaatsgevonden:

16 december 2022 - Kijk op de wijk

21 februari 2023 - Bewonersavond Achter de Molen

12 mei 2023 - Kort & Krachtig Festival

3 oktober 2023 - Inloopavond Ontwikkelvisie

25 juni 2024 - Bewoners Kop Nieuwstraat

2 oktober 2024 - Informatiebijeenkomst Stedenbouwkundig plan

13 januari 2025 - Bewoners Aastraat e.o.

29 september 2025 - Inloopavond Stedenbouwkundig plan

Doorlopend – Inloop op afspraak tijdens het tweewekelijkse Werkatelier Almelo

Inspiraatieprocedure Omgevingsprogramma Achter de Molen

Ook in het kader van de procedure om tot vaststelling van voorliggend Omgevingsprogramma te komen, vindt participatie plaats. Er wordt voor gekozen een ontwerp van het Omgevingsprogramma ter inzage te leggen om een ieder de mogelijkheid te bieden een zienswijze kenbaar te maken. De zienswijzen worden betrokken in de verdere besluitvorming op het Omgevingsprogramma.

Over het Ontwerp Omgevingsprogramma voor Achter de Molen vindt op 11 november 2025 door het college van burgemeester en wethouders besluitvorming plaats. Vervolgens wordt het ontwerp Omgevingsprogramma van 20 november 2025 tot 6 januari 2026 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen bij het college.

Hoofdstuk 7 Uitvoeringsstrategie

7.1 Inleiding

De herontwikkeling van het gebied Achter de Molen is onderdeel van de bredere gebiedsontwikkeling Spoorzone Almelo Centraal. De uitvoeringsstrategie is gericht op het realiseren van een duurzame, inclusieve stadswijk met een sterke sociale en ecologische

identiteit. De gemeente Almelo neemt in de eerste fase van het project een regierol, waarbij samenwerking met bewoners, ondernemers en maatschappelijke partners centraal staat.

Belangrijke uitgangspunten:

- Stapsgewijze transformatie van het bedrijventerrein naar een gemengde woonwijk.
- Integratie van erfgoed, zoals molen De Hoop, de Almelo Aa, twee moskeeën en de kerk.
- Verbinding met de Almelose Aa als ecologische en recreatieve drager.
- Ruimte voor zelfbouw en samenbouw, om betrokkenheid en diversiteit te stimuleren.
- Slimme mobiliteitsoplossingen, met parkeren binnen ontwikkelvelden en aandacht voor verkeersveiligheid.

7.2 Middelen en capaciteit

Organisatorische capaciteit

Het project wordt aangestuurd door een projectleider stedelijke ontwikkeling. Het team bestaat o.a. uit:

- Stedenbouwkundigen en landschapsarchitecten voor ontwerp en ruimtelijke kwaliteit.
- Planeconomen voor financiële onderbouwing en exploitatie.
- Juristen voor juridische borging binnen de Omgevingswet.
- Communicatieadviseurs voor participatie en stakeholdermanagement.
- Wijkregisseurs voor verbinding met bewoners en lokale initiatieven.
- Grondexploitatie en verliesvoorziening

Grondexploitatie

Voor fase 1 van Achter de Molen is een grondexploitatie opgesteld, die in december 2025 nog door de raad moet worden vastgesteld, met een geraamd tekort van € 6.395.000,- op contante waarde. Dit verlies wordt gedekt via een verliesvoorziening, die wordt gefinancierd uit de Reserve Stadsontwikkelingsfonds. De dekking is juridisch en bestuurlijk geborgd in het college- en raadsvoorstel, waarbij geheimhouding is opgelegd op de financiële bijlage conform de Gemeentewet.

WBI-subsidie

De Woningbouwimpuls (WBI) heeft een cruciale rol gespeeld in het mogelijk maken van de eerste ruim 200 woningen in Achter de Molen. De WBI draagt bij aan het versnellen van de woningbouwopgave binnen Almelo Centraal en is onderdeel van de bredere woondeal tussen Rijk, provincie en gemeente.

Erfgoedmiddelen

Achter de Molen is niet alleen een ruimtelijke transformatie, maar ook een erfgoedgedreven gebiedsontwikkeling. Via de Erfgoed Deal is financiële ondersteuning verkregen. Tevens hebben ook het Waterschap Vechtstromen en de provincie Overijssel bijgedragen.

De aanvraag betreft een bijdrage van € 550.000 (excl. BTW) op een totaal van € 1.462.928

De middelen worden ingezet voor:

- Herstel en zichtbaarheid van de Almelose Aa.
- Aanleg van ontmoetingsplekken, speelplekken en zichtlijnen naar molen De Hoop.
- Participatie van bewoners in erfgoed en wijkontwikkeling.

Erfgoed is geen decor, maar drager van de aanpak. Het bepaalt routes, functies en betekenis, en zorgt voor sociale verankering, landschappelijke samenhang en culturele continuïteit

7.4 Monitoring

Het opstellen van een Omgevingsprogramma is geen doel op zich. Het is een sturingsinstrument om onze stedelijke opgaven en ambities veelal op langere termijn te realiseren. Nieuwe inzichten of veranderingen in de stad of maatschappij kunnen leiden tot aanpassing van ambities. Het is daarom van belang continu te toetsen (monitoren) of we nog op de juiste weg zitten of dat bijsturing nodig is. Monitoring en evaluatie zijn daarmee een belangrijk onderdeel van de beleidscyclus: beleidsontwikkeling, beleidsdoorwerking, uitvoering en terugkoppeling. Het Omgevingsprogramma heeft een uitdrukkelijke relatie met de te actualiseren Omgevingsvisie voor Almelo. In het actualisatieproces wordt het project Achter de Molen en de ontwikkeling van de gehele Almelose spoorzone meegenomen. Het proces van totstandkoming van het Omgevingsprogramma loopt deels parallel met het proces om tot een nieuwe Omgevingsvisie te komen. Het is belangrijk dat hierin afgestemd wordt en met goede monitoring inpassing bewaakt wordt. Periodiek wordt getoetst of met de uitvoering van het Omgevingsprogramma onze ambities voldoende waargemaakt worden en bijdragen aan het realiseren van onze stedelijke opgaven en ambities. In elk geval tot aan de ontwikkeling van een Omgevingsplan voor Achter de Molen worden de ambities en doelstellingen uit het Omgevingsprogramma structureel gemonitord en wordt bekeken wat de bereikte resultaten zijn. Daarmee te verkrijgen inzichten kunnen leiden tot periodieke aanscherping van het Omgevingsprogramma.

Monitoring vindt plaats op verschillende niveaus:

- Projectniveau: Via voortgangsrapportages en evaluatiemomenten in het projectteam.
- Bestuurlijk niveau: Door afstemming met portefeuillehouders en rapportage in de P&C-cyclus.
- Participatief niveau: Door terugkoppeling aan bewoners en stakeholders via bijeenkomsten en digitale kanalen.

- Ruimtelijk niveau: Door toetsing van ruimtelijke kwaliteit, erfgoedwaarden en ecologische doelen.

7.5 Stappen

Het Omgevingsprogramma Achter de Molen beschrijft de gemeentelijke ambities en doelen voor de ontwikkeling van het gebied Achter de Molen. Om uiteindelijk tot realisatie van de doelen te komen, is het doorlopen van een aantal stappen nodig. Zo moeten er vervolgproducten worden opgesteld. Ook moet een aantal stappen met onder meer grondeigenaren, omwonenden en partners in de stad worden genomen. De gemeente gaat om de doelen te kunnen bereiken in elk geval inzetten op:

Omgevingsplan

Als vervolgstap na voorliggend Omgevingsprogramma, wordt een Omgevingsplan opgesteld. Met een Omgevingsplan kan een gemeente sturen op de gewenste kwaliteit van (een onderdeel van) de fysieke leefomgeving door het opnemen van juridische bindende regels in het Omgevingsplan.

Gelijktijdig ligt het stedenbouwkundig plan (dat ook als kader dient voor het omgevingsplan) voor het gebied Achter de Molen ter besluitvorming bij de gemeenteraad.

Doordat beide processen gelijktijdig plaatsvonden zijn er echter een paar, voor het omgevingsprogramma, ondergeschikte verschillen ontstaan. Zoals eerder toegelicht in paragraaf 1.6 van voorliggend programma is hiervoor wel een aangepast vlekkenplan gemaakt maar is het onnodig om in deze fase de overige aspecten hierop aan te passen. Ten behoeve van het omgevingsprogramma gaat het om globale haalbaarheid en het uitsluiten van aanzienlijke milieueffecten. De zichtbare verschillen zijn naar verwachting met dezelfde maatregelen op te lossen. In het omgevingsplan kan dit verschil worden rechtgezet met de daarbij behorende meer gedetailleerde onderzoeken.

Anterieure overeenkomsten met grondeigenaren

Er wordt toegewerkt naar het anterieure overeenkomsten tussen gemeente Almelo en grondeigenaren. Deze anterieure overeenkomsten dienen gereed te zijn voorafgaan aan het moment waarop het Ontwerp Omgevingsplan in 2026 ter inzage wordt gelegd en daarna ter vaststelling wordt aangeboden aan de gemeenteraad.

Bestendigen voorkeursrecht

Door het vestigen van een voorkeursrecht houdt de gemeente de regie op de ontwikkeling van het gebied. Het geeft de gemeente de gelegenheid haar positie ten aanzien van een voornemen tot stedelijke ontwikkeling te kunnen verkennen en verder vorm te geven. Indien het Omgevingsprogramma wordt vastgesteld, wordt het voorkeursrecht verlengd voor drie jaar. Dit voorkeursrecht verloopt na drie jaar indien er geen (aangepast) Omgevingsplan voor het gebied is vastgesteld.

7.6 Ontwikkelproces en planning

Uitvoering van het ontwikkelproces, zoals in dit programma is omschreven, vindt plaats hoofdzakelijk door de gemeente. Uiteraard zoekt zij daarbij de samenwerking met grondeigenaren, omwonenden en partners in de stad. Realisatie van de met het programma beoogde ontwikkeling is voorzien in de periode 2027 tot en met 2037. Voor de realisatie van de woningbouwambities worden de onderstaande stappen doorlopen. Hierbij is het noodzakelijk dat er gesprekken worden gevoerd met de grondeigenaren om de uitvoering van het programma verder vorm te geven. Hieronder is toegelicht wat de planning is om uitvoering te geven aan het Omgevingsprogramma en welke producten en activiteiten per jaar worden opgeleverd en uitgevoerd.

Planning

Uitwerken aanpak ontwikkeling	2024 - 2026
Ontwikkelen stedenbouwkundig plan	2024 - 2025
Opstellen wijziging Omgevingsplan	2026
Uitvoering ontwikkeling	2027 - 2037

Gestuurd vanuit verkregen financiële middelen vanuit het Rijk ligt de focus voor Achter de Molen op start bouw per 2027. De uitvoering van de gebiedsontwikkeling zal gefaseerd plaatsvinden. Vanaf start bouw wordt, verspreid over een periode van ca. tien jaar, de realisatie van in totaal ca. 400 tot 500 woningen voorzien. Deze gefaseerde aanpak maakt het mogelijk om stapsgewijs in te spelen op marktomstandigheden, aanleg openbare ruimte en het gebied op een zorgvuldige wijze te transformeren naar een gemengd stedelijk woongebied.

De planning is gefaseerd en volgt de logica van gebiedsontwikkeling en grondeigendom:

Fase 1: Gebied ten noorden van de Veldkampsweg. Hier wordt gestart met de realisatie van woningen, voorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Dit vormt de eerste concrete stap in de transformatie.

Fase 2: Gebied direct ten zuiden van de Veldkampsweg, aansluitend op fase 1. Een belangrijke drager hierin is het doortrekken van de Laan van de Hoop naar Korenmolen De Hoop, evenals de aanleg van het Molenplein.

Fase 3: Gebied aan de zuidzijde van het plangebied, richting de spoorzone, als ook aan de oostzijde achter de bestaande woningen aan de Rohofstraat. Deze fase is ook afhankelijk van toekomstige verwervingen en beleidsontwikkelingen.

Elke fase wordt voorafgegaan door een nadere uitwerking, participatie en het opstellen van een Omgevingsplan. De planning wordt afgestemd in projectoverleggen en bijgesteld op basis van voortgang en externe factoren.

7.7 Financiële consequenties

Om de ontwikkeling van Achter de Molen mogelijk te maken is uiteindelijk een wijziging van het Omgevingsplan nodig. Momenteel heeft het gebied op basis van het Omgevingsplan geen passende functie. Dit houdt in dat er afspraken moeten worden gemaakt met eigenaren in het gebied en dat het programma verder moet worden uitgewerkt om uiteindelijk het Omgevingsplan te kunnen aanpassen. Met een GREX zijn de financiële consequenties van de ontwikkeling van Achter de Molen duidelijk in beeld gebracht. De omvang van de kosten voor de inrichting hangt af van de functies en type inrichting dat het gebied specifiek gaat krijgen. De benodigde investering of bijdrage is afhankelijk van keuzes die gemaakt worden ten aanzien van inrichting en beheer. Hoewel nog geen besluit is genomen over de GREX (staat gepland voor december 2025) is al wel duidelijk dat de GREX een tekort kent. Dit verlies wordt gedekt via een verliesvoorziening, die wordt gefinancierd uit de Reserve Stadsontwikkelingsfonds. Basis voor de GREX is het stedenbouwkundig plan. Het stedenbouwkundig plan vormt uiteindelijk weer de basis voor het op te stellen Omgevingsplan.

Realisatie

Om de gronden te kunnen bebouwen moet(en) de ontwikkelende partij(en), alsook de gemeente Almelo, hun gronden bouwrijp (laten) maken om vervolgens de gronden in exploitatie te kunnen nemen. Tot slot moet het gebied woonrijp opgeleverd worden. Daarnaast krijgen ontwikkelende partijen te maken met rentelasten en kostenstijgingen. Aangenomen wordt dat woningbouw in Achter de Molen substantiële investeringen van de gemeente vraagt ongeacht de rol die de gemeente inneemt. De omvang daarvan hangt af van verschillende factoren zoals het te realiseren woonmilieu, de prijscategorieën waarbinnen de woningen moeten vallen en bijvoorbeeld de parkeeroplossingen in het gebied. Deze factoren hebben een nadrukkelijke plek binnen de GREX en hebben invloed op het uiteindelijke financiële resultaat. In de uitvoeringsfase moeten nadere keuzes worden gemaakt, zodat de woningbouwontwikkeling verder vorm kan krijgen en de financiële haalbaarheid verder ingekaderd kan worden.

Kostenverhaal

Voor de ontwikkeling van het gebied moet de gemeente kosten maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van openbare voorzieningen in en rond het gebied en het wijzigen van het omgevingsplan. De kosten worden verhaald op de ontwikkelende partijen. Naast de kosten voor de openbare voorzieningen worden ook de overige kosten omgeslagen over alle eigenaren. De Omgevingswet verplicht overheden om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers en ontwikkelaars die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen. Er wordt naar gestreefd hierover afspraken vast te leggen in anterieure overeenkomsten. Als er geen overeenkomst tot stand komt, moet het kostenverhaal op een andere manier geregeld worden. Dat kan de gemeente doen door kostenverhaalregels in het omgevingsplan op te nemen of het kostenverhaal te regelen in de omgevingsvergunning. Met ontwikkelende

partijen in het projectgebied worden overigens nog overeenkomsten gesloten waarmee eventuele nadeelcompensatie als gevolg van een gewijzigd omgevingsplan wordt afgedekt. Voorliggend omgevingsprogramma betreft overigens geen ruimtelijk instrument op basis waarvan een noodzaak tot nadeelcompensatie kan optreden, aangezien deze geen regels bevat die rechtstreeks juridisch bindend zijn voor derden

7.8 Governance

Dit Omgevingsprogramma betreft een vrijwillig programma als bedoeld onder de Omgevingswet. Vaststelling van het Omgevingsprogramma is een bevoegdheid van het College van Burgemeester en wethouders. Het Omgevingsprogramma is met participatie tot stand gekomen. Omdat de raad reeds positief heeft besloten over de Ontwikkelvisie Almelo Centraal hoeft geen richtinggevend besluit van de raad gevraagd te worden over het concept van het Omgevingsprogramma. Het ontwerp van het Omgevingsprogramma Achter de Molen wordt op grond van de gemeentelijke participatieverordening “Kerninstrumenten participatie onder de Omgevingswet” voor een ieder ter inzage gelegd. Gedurende zes weken heeft een ieder de gelegenheid voor inspraak. Bij deze inspraak wordt de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure gevolgd. Het Omgevingsprogramma wordt digitaal bekendgemaakt via het DSO via www.regelsopdekaart.nl