

# Omgevingsprogramma Westerdok



*Eenheid Stedelijke Ontwikkeling*

*Versie: oktober 2025*

## Inhoudsopgave

|     |                                                             |    |
|-----|-------------------------------------------------------------|----|
| 1   | Inleiding .....                                             | 1  |
| 1.1 | Aanleiding en opgave .....                                  | 1  |
| 1.2 | Huidige situatie Westerdok .....                            | 1  |
| 1.3 | Nieuwe ontwikkeling Westerdok .....                         | 2  |
| 1.4 | Voorkeursrecht.....                                         | 3  |
| 1.5 | Leeswijzer .....                                            | 3  |
| 2   | Doelstelling van het Omgevingsprogramma .....               | 5  |
| 2.1 | Doelstelling .....                                          | 5  |
| 2.2 | Vlekkenplan Westerdok .....                                 | 5  |
| 2.3 | Zelfbindend karakter .....                                  | 6  |
| 3   | Relatie met bestaande visies en beleid .....                | 7  |
| 3.1 | Nationaal beleid .....                                      | 7  |
|     | Nationale Omgevingsvisie (NOVI) .....                       | 7  |
|     | Nationale Woon- en Bouwagenda .....                         | 7  |
|     | Ontwerp Nota Ruimte (2025).....                             | 7  |
|     | Nationale Mobiliteitsstrategie.....                         | 7  |
|     | Programma Circulaire Economie.....                          | 7  |
| 3.2 | Provinciaal beleid .....                                    | 7  |
|     | Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie Overijssel (POVI) .....  | 7  |
|     | Regionale Stedelijke Investeringsagenda (RSIA) Twente ..... | 7  |
|     | Herijkte Woondeal Twente 2025–2030 .....                    | 8  |
|     | Mobiliteitsvisie Overijssel 2040.....                       | 8  |
| 3.3 | Gemeentelijk beleid .....                                   | 8  |
|     | Omgevingsvisie ‘Mijn Almelo Onze Omgeving’ .....            | 8  |
|     | Woonvisie Almelo 2020–2030.....                             | 8  |
|     | Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling .....                   | 8  |
|     | Ontwikkelvisie Almelo Centraal.....                         | 8  |
|     | Hoogbouwvisie & Nota Hoogbouwbeleid .....                   | 8  |
| 4   | Doelen en ambities.....                                     | 9  |
| 4.1 | Doelen en opgaven Westerdok .....                           | 9  |
| 4.2 | Ambities fysieke leefomgeving.....                          | 9  |
| 4.3 | Maatschappelijke ambities.....                              | 10 |
| 4.4 | Economische Ambities .....                                  | 10 |
| 5   | Doorvertaling ambities.....                                 | 11 |
| 5.1 | Woningbouw en bouwhoogte.....                               | 11 |

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| 5.2 Groen en gezondheid .....                                    | 11 |
| 5.3 Bereikbaarheid en mobiliteit.....                            | 11 |
| 5.4 Natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie en circulariteit ..... | 12 |
| 5.5 Energie en netcongestie .....                                | 12 |
| 5.6 Maatschappelijk en sociaal .....                             | 12 |
| 5.7 Voorzieningen.....                                           | 13 |
| 6 Omgevingsaspecten .....                                        | 14 |
| 6.1 Plan-mer-beoordeling .....                                   | 14 |
| 6.2 Milieueffecten en stikstof .....                             | 15 |
| 6.3 Flora en fauna.....                                          | 15 |
| 6.4 Verkeer .....                                                | 15 |
| 6.5 Geluid .....                                                 | 16 |
| 6.6 Externe veiligheid .....                                     | 16 |
| 7 Participatie.....                                              | 17 |
| 7.1 Participatie .....                                           | 17 |
| 7.2 Inspraakprocedure Omgevingsprogramma Westerdok.....          | 17 |
| 8 Uitvoeringsstrategie .....                                     | 18 |
| 8.1 Stappen.....                                                 | 18 |
| 8.2 Ontwikkelproces .....                                        | 18 |
| Planning.....                                                    | 19 |
| Middelen en capaciteit.....                                      | 19 |
| Monitoring.....                                                  | 19 |
| 8.3 Financiële consequenties.....                                | 20 |
| Realisatie .....                                                 | 20 |
| Kostenverhaal.....                                               | 20 |
| 8.4 Governance.....                                              | 21 |

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en opgave

De gemeente Almelo kent een hoge druk op de woningmarkt. Om een bijdrage te leveren aan het verminderen van tekorten op de woningmarkt gaat Almelo de Spoorzone herontwikkelen. Tevens is de ontwikkeling erop gericht om te investeren in de toekomst van de stad, de stad beter in balans te brengen en kansen op het gebied van economische ontwikkeling, cultuur, toerisme en mobiliteit te verzilveren. Ten behoeve van de herontwikkeling van de Spoorzone is de Ontwikkelvisie Almelo Centraal opgesteld. Bij de totstandkoming van deze visie is samengewerkt met inwoners, ondernemers, ontwikkelaars en maatschappelijke partners. Hiermee is de basis gelegd voor het bouwen van 1.000 nieuwe woningen, hightech en cultuur rondom een vernieuwd station (kernwaarde Intens). Met daarbinnen een woning voor elke portemonnee (kernwaarde Divers). En dat in een gebied dat draait om stedelijk leven met het landschap om de hoek (kernwaarde Grenzeloos).

De Ontwikkelvisie Almelo Centraal is opgebouwd uit drie deelgebieden (Westerdok, Achter de Molen en Kerkelanden) en drie stadsprojecten (Kanaalpark, Intercityknoop en Laan van de Hoop). Met deze visie kan Almelo de komende jaren sturen op de gewenste kwaliteit van de herontwikkeling van het Spoorzone gebied. Ook is een uitvoeringsstrategie uitgewerkt met als doel om samen de ambities uit de Ontwikkelvisie waar te maken. Op dinsdag 30 januari 2024 stelde de gemeenteraad de Ontwikkelvisie unaniem vast.

Voorliggend Omgevingsprogramma richt zich op deelontwikkeling Westerdok. Op dit verouderde bedrijventerrein is de laatste jaren sprake van toenemende leegstand, maar er zijn ook ontwikkelaars die panden hebben aangekocht om deze locaties in samenwerking met de gemeente te herontwikkelen. Daarbij speelt Westerdok een belangrijke rol in het beter verbinden van verschillende wijken: met een hoogwaardige invulling kan Westerdok de identiteit van de stad Almelo tussen station, Kerkelanden, Indië en de binnenstad verder versterken!

## 1.2 Huidige situatie Westerdok

Het huidige stationsgebied, grenzend aan Westerdok én het station Almelo is als gebied het visitekaartje voor de stad en verbindt de binnenstad, Westerdok en het trein- en busstation Almelo. De gebieden zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. In het Stationsgebied is de rechtbank gevestigd die in 2027 in een nieuw te bouwen pand, tegenover het station, wordt gehuisvest. Ook is hier de Belastingdienst gevestigd. Verder bevinden zich in het Westerdokgebied ten noorden van het Kanaal Almelo-De Haandrik nog enkele bedrijfs- en kantoorlocaties – waarvan de bedrijfsvoering in de meeste gevallen al is beëindigd –, zorginstelling Dimence, het Scheepvaarthuis, de Welkoop en de brandweerkazerne. De noordkant van het projectgebied is aan te merken als woongebied met zowel grondgebonden als gestapelde woningen.



*Afbeelding 1: Plangebied Westerdok*

### 1.3 Nieuwe ontwikkeling Westerdok

De nieuwe stedelijke ontwikkeling Westerdok gaat over het gebied van circa 13 hectare tussen de Sluiskade Noordzijde, de Brugstraat/Egbert Gorterstraat, het spoor en de Haven. Initieel lag de nadruk vooral op het gebied tussen het kanaal en Sluiskade-Zuid. Nu de huidige rechtbank echter vrijkomt, is het goed ook deze locatie in samenhang te ontwikkelen.

Het gebied is uniek door de korte loop- en fietsafstand van het intercity station, de plezierhaven en de binnenstad. Voor Westerdok zijn deze voorzieningen belangrijke pijlers voor de gebiedsontwikkeling. Nu is het stationsgebied bijvoorbeeld voornamelijk een plek om op reis te gaan, maar het heeft de potentie om ook een aantrekkelijke verblijfsplek te worden.

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

"Verouderde bedrijfspanden maken plaats voor een gemengde en levendige stadswijk met wonen en andere functies, zoals kleine kantoren, makersplekken, een gym, een restaurant en andere voorzieningen. Een gebied met een mix van grondgebonden stadswoningen en comfortabele

appartementen 'with a view' waar de jonge, drukke stedeling, de iets oudere, actieve levensgenieter en de internationale kenniswerker zich thuis voelen.

Er worden 500 tot 600 woningen toegevoegd. De verdeling tussen sociale huur, middensegment en vrije sector is ca. 30%/40%/30%.

De Henri Dunantstraat ontsluit de nieuwbouw. De Grenzen en Haven Noordzijde worden autovrij en voetgangersvriendelijk ingericht. Nieuwe bewoners parkeren in een gebouwde parkeervoorziening dichtbij huis, bezoekers in een mobiliteitshub bij het station. De hoeveelheid groen en water neemt met minimaal 10.000 m<sup>2</sup> toe.

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

## 1.4 Voorkeursrecht

Om grip te houden op de gebiedsontwikkeling voor Westerdok heeft de gemeente op 14 november 2023 een voorkeursrecht gevestigd op diverse gronden binnen het projectgebied Westerdok. Het geeft de gemeente de gelegenheid haar positie ten aanzien van een voornemen tot stedelijke ontwikkeling te verkennen en verder vorm te geven. Het gebied kent verschillende grondeigenaren en ontwikkelende partijen. De gemeente wenst samen met deze partijen tot een ontwikkeling van het gebied te komen. Met het voorkeursrecht zijn de ontwikkelingsmogelijkheden – de transformatie naar een levendig woon-/werkmilieu met onder andere woningbouw, recreatieve en stedelijke voorzieningen – gemaximaliseerd en wordt prijsopdrijving voorkomen. Het voorkomen van prijsopdrijving is van belang om ook de financieel minder rendabele functies in de gebiedsontwikkeling op een kwalitatieve manier goed in te passen. De aanwijzing van het voorkeursrecht heeft tot gevolg dat eigenaren en zakelijk gerechtigden in het projectgebied, wanneer zij hun eigendommen of rechten wensen te verkopen, deze eerst aan de gemeente moeten aanbieden.

De vestiging van het voorkeursrecht door de raad geldt voor een periode van 3 jaar waarna deze van rechtswege verloopt indien er geen (aangepaste) Omgevingsvisie, Omgevingsprogramma of Omgevingsplan voor het gebied is vastgesteld. Het voorkeursrecht dat gevestigd is op de gronden binnen Westerdok verloopt op 14 november 2026. Met de vaststelling van het voorliggende Omgevingsprogramma wordt het voorkeursrecht automatisch met 3 jaar verlengd vanaf datum vaststelling.

## 1.5 Leeswijzer

Dit Omgevingsprogramma is opgebouwd uit acht hoofdstukken en vormt de brug tussen de Ontwikkelvisie Almelo Centraal en het toekomstige Omgevingsplan voor Westerdok. In hoofdstuk 1 is de aanleiding en context van de gebiedsontwikkeling geschetst. Hoofdstuk 2 beschrijft de doelstelling van het programma en het vlekkenplan als ruimtelijke basis. In hoofdstuk 3 wordt de relatie gelegd met bestaand beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 en 5 gaan in op de ambities en de ruimtelijke doorvertaling daarvan. Hoofdstuk 6 behandelt de relevante omgevingsaspecten zoals verkeer, geluid en externe veiligheid. Participatie en inspraak zijn

uitgewerkt in hoofdstuk 7. Tot slot beschrijft hoofdstuk 8 de uitvoeringsstrategie, planning en governance. Het programma biedt daarmee een samenhangend kader voor de verdere ontwikkeling van Westerdok en vormt de basis voor besluitvorming en vervolgstappen richting realisatie.

## 2 Doelstelling van het Omgevingsprogramma

### 2.1 Doelstelling

Het Omgevingsprogramma heeft als doel om, vooruitlopend op de wijziging van het Omgevingsplan, de kaders uit de Ontwikkelvisie voor de verdere uitwerking van Westerdok vast te leggen. Met de vaststelling van het Omgevingsprogramma wordt het gevestigde voorkeursrecht bestendigd.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Het Omgevingsprogramma is één van de 6 kerninstrumenten van de Omgevingswet. Het is een integraal beleidsinstrument dat door gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk wordt ingezet om de inrichting, bescherming en verbetering van de fysieke leefomgeving op samenhangende wijze te organiseren.

Voorliggend Omgevingsprogramma is een uitwerking van de Ontwikkelvisie voor wat betreft het deelgebied Westerdok. Het legt de basis voor de toekomstige beoogde ontwikkeling van het gebied en hoe de gemeentelijke ambities en doelstellingen daarin een plek moeten gaan krijgen. In dit programma worden:

- de visie en doelstellingen vastgelegd voor het gebruik en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in Westerdok;
- de samenhang tussen verschillende doelstellingen (zoals ruimtelijke ordening, milieu, water en natuur) gewaarborgd;
- participatie van stakeholders en inwoners gestimuleerd.

### 2.2 Vlekkenplan Westerdok

Voorliggend Omgevingsprogramma is een nadere uitwerking van de Ontwikkelvisie waar de haalbaarheid beter in kaart is gebracht, maar nog niet op kavelniveau is uitgewerkt. Dit om richting een Omgevingsplanwijziging nog in te kunnen spelen op nieuwe inzichten en te kunnen schuiven binnen verschillende gebieden. Voor dit Omgevingsprogramma wordt daarom gewerkt met een indicatief vlekkenplan. Op de navolgende afbeelding is het vlekkenplan afgebeeld met een legenda waarin de mogelijke toename van het aantal woningen is opgenomen en het aantal vierkante meters aan overige functies. Dit indicatieve vlekkenplan vormt de basis voor de in het kader van voorliggend omgevingsprogramma uitgevoerde onderzoeken, maar kan in de verdere uitwerking richting herziening van het omgevingsplan onderhevig zijn aan veranderingen. Met het indicatieve vlekkenplan als basis voor de onderzoeken laten we zien dat de ontwikkeling van het gebied op hoofdlijnen haalbaar is.

## Blokken

|         |                                                                                                                           |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Blok A: | 95 tot 100 woningen (appartementen)<br>8.400 m <sup>2</sup> voorzieningen                                                 |
| Blok B: | 190 tot 195 woningen (grondgebonden en appartementen,<br>incl. sociale appartementen)<br>450 m <sup>2</sup> voorzieningen |
| Blok C: | 65 tot 70 woningen (appartementen)<br>1000 m <sup>2</sup> voorzieningen                                                   |
| Blok D: | 40 tot 45 woningen (dribo en appartementen)<br>300 m <sup>2</sup> voorzieningen                                           |
| Blok E: | 130 tot 135 woningen (grondgebonden en appartementen)<br>600 m <sup>2</sup> voorzieningen                                 |
| Blok F: | Mobiliteitshub op zijn plaats houden.<br>Extra verdiepingen voor auto's, fietsen en gedeelde mobiliteit                   |

**TOTAAL** 500 tot 600 woningen  
10.750 tot 12.750 m<sup>2</sup> voorzieningen

### Max bouwhoogten:

|         |                                                                                                                                      |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Blok A: | max bouwhoogte is 15 meter met toevoeging van een toren tot 70 met een max breedte van 27 meter.                                     |
| Blok B: | max bouwhoogte 15 meter met toevoeging van een hoogteaccent tot 25 meter en een toren tot 35 meter met een max breedte van 16 meter. |
| Blok C: | max bouwhoogte 50 meter met een max breedte van 23 meter.                                                                            |
| Blok D: | max bouwhoogte van 15 meter.                                                                                                         |
| Blok E: | max bouwhoogte 15 meter met toevoeging van een hoogteaccent tot 25 meter en een toren tot 35 meter met een max breedte van 16 meter. |



*Afbeelding 2: Indicatief stedenbouwkundig vlekkenplan Westerdok als basis voor Omgevingsprogramma*

## 2.3 Zelfbindend karakter

Het Omgevingsprogramma is zelfbindend, wat betekent dat het in principe alleen het gemeentebestuur bindt (en dus niet burgers, organisaties of bedrijven) - tenzij er sprake is van beleidsregels of een programmatische aanpak. Het Omgevingsprogramma voor Westerdok bevat geen beleidsregels of programmatische aanpak en is dus enkel zelfbindend voor het gemeentebestuur. Wel kan het programma burgers en bedrijven stimuleren om activiteiten te ondernemen die bijdragen aan het behalen van de doelstellingen. Als met plannen of initiatieven wordt voldaan aan de randvoorwaarden of spelregels uit het Omgevingsprogramma, kan worden uitgegaan van een positieve grondhouding van de gemeente in de verdere uitwerking.

Er is geen sprake van direct toezicht of handhaving op een programma en tegen de vaststelling ervan staat geen beroep open. Wel kan het algemeen bestuur (de gemeenteraad) het uitvoerend bestuur via dit programma ter verantwoording roepen.

## 3 Relatie met bestaande visies en beleid

### 3.1 Nationaal beleid

#### Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI (2020) is de langetermijnvisie van het Rijk op de fysieke leefomgeving. Ze stimuleert integrale gebiedsontwikkeling, duurzame verstedelijking en klimaatadaptatie. Het Omgevingsprogramma Westerdok sluit aan bij NOVI door binnenstedelijke transformatie, duurzame woningbouw en circulaire principes te combineren.

#### Nationale Woon- en Bouwagenda

Deze agenda (2022) beoogt 900.000 nieuwe woningen tot 2030, met nadruk op betaalbaarheid, duurzaamheid en samenwerking tussen overheden. Westerdok draagt bij aan deze doelen met een gevarieerd woningaanbod, energieneutrale bouw en circulaire materialen.

#### 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”. Westerdok sluit aan bij deze koers door gebiedsgerichte transformatie, functiemenging en duurzame inrichting binnen een stedelijke context.

#### Nationale Mobiliteitsstrategie

De Nationale Mobiliteitsstrategie richt zich op duurzame bereikbaarheid, multimodale mobiliteit en het stimuleren van langzaam verkeer. In Westerdok wordt het STOMP-principe (Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobility as a Service, Privéauto) toegepast. Hiermee wordt voldaan aan de nationale ambitie om mobiliteit te verduurzamen en leefkwaliteit te verbeteren.

#### Programma Circulaire Economie

In Westerdok vindt een transitie plaats naar een circulaire economie zoals verankerd in het nationale Programma Circulaire Economie. Bij de gebiedsontwikkeling wordt ingezet op het hergebruik van bestaande structuren, het toepassen van duurzame en biobased bouwmaterialen en het beperken van afvalstromen. Hiermee draagt het programma bij aan de landelijke ambitie om in 2050 volledig circulair te zijn.

### 3.2 Provinciaal beleid

#### Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie Overijssel (POVI)

De POVI (2025, ontwerp) geeft richting aan ruimtelijke ontwikkeling in Overijssel. Binnenstedelijke verdichting rond OV-knooppunten is een speerpunt. Westerdok sluit aan bij de provinciale voorkeur voor transformatie en OV-georiënteerde woningbouw.

#### RSIA en ROS Twente

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 schaa sprong met 69.000 extra woningen in de regio Twente tot 2050. Het gebied Westerdok draagt hier aan bij door de toevoeging van 500 tot 600 woningen en de ontwikkeling van een toekomstbestendig, aantrekkelijke en goed verbonden woonmilieu.

### Herijkte Woondeal Twente 2025–2030

Deze deal vertaalt de nationale woningbouwopgave naar Twente. 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. Westerdok levert met 500 tot 600 woningen een substantiële bijdrage aan deze opgave.

### Mobiliteitsvisie Overijssel 2040

De Mobiliteitsvisie Overijssel 2040 richt zich op duurzame bereikbaarheid, multimodale mobiliteit en het stimuleren van langzaam verkeer. In Westerdok wordt dit vertaald naar het STOMP-principe, waarbij voetgangers en fietsers prioriteit krijgen. 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.

## 3.3 Gemeentelijk beleid

### Omgevingsvisie ‘Mijn Almelo Onze Omgeving’

De gemeentelijke Omgevingsvisie (2020) schetst de ruimtelijke toekomst van Almelo. De Spoorzone is een belangrijk ontwikkelgebied voor wonen, werken en mobiliteit. Het Omgevingsprogramma sluit aan op de gemeentelijke ambities voor stedelijke vernieuwing en functiemenging.

### Woonvisie Almelo 2020–2030

Deze visie richt zich op een flexibele, gevarieerde en toekomstbestendige woningvoorraad, met nadruk op inbreiding. Westerdok draagt bij aan deze ambities met een gedifferentieerd woningaanbod en binnenstedelijke transformatie.

### Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling

Deze agenda vertaalt de Omgevingsvisie naar concrete projecten. Westerdok is aangemerkt als prioritair ontwikkelgebied. Het programma geeft uitvoering aan deze agenda en versterkt de binnenstad en verbinding met het station.

### Ontwikkelvisie Almelo Centraal

Deze visie richt zich op transformatie van de Spoorzone tot een levendig, divers en groen stedelijk gebied. Het programma operationaliseert de ontwikkelvisie en draagt bij aan stedelijke intensiteit, functiemenging en vergroening.

### Hoogbouwvisie & Nota Hoogbouwbeleid

Deze beleidsstukken (2006/2007) geven kaders voor hoogbouw in Almelo, met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit en stedelijke identiteit. Hoogbouw in Westerdok is stedenbouwkundig passend. Afwijkingen worden zorgvuldig getoetst en aan de raad voorgelegd.

## 4 Doelen en ambities

### 4.1 Doelen en opgaven Westerdok

Het doel van de ontwikkeling van Westerdok is om het verouderde bedrijventerrein te herontwikkelen naar een levendige, dynamische en verbindende buurt met stedelijke voorzieningen en 500 tot 600 woningen. We realiseren een aantrekkelijk, stedelijk gebied dat niet alleen de Spoorzone zelf, maar ook de binnenstad en omliggende wijken gaat versterken. Het totale gebied gaat zich kenmerken door reuring, stedelijkheid, interactie en diversiteit. De fysieke ontwikkeling start vanaf 2027, met de realisatie van de eerste deelplannen.

Dit programma beschrijft hoe de ontwikkeling van het gebied op hoofdlijnen kan plaatsvinden. Nadat het programma is vastgesteld, wordt verder gewerkt aan de uitwerking van de plannen. Het doel is om richting te geven aan de ontwikkeling en van het gebied en regie te houden zodat het beoogde programma tot ontwikkeling wordt gebracht met de focus op de diverse ambities.

De gemeente Almelo werkt samen met de stakeholders om de herontwikkeling van Westerdok tot een succes te maken. Door intensieve samenwerking en een gezamenlijke inzet wordt de basis gelegd voor een toekomstbestendige en aantrekkelijke buurt in de Spoorzone van Almelo.

### 4.2 Ambities fysieke leefomgeving

De herontwikkeling van Westerdok in Almelo moet invulling gaan geven aan de stedelijke groeiambities zoals geformuleerd in de Ontwikkelvisie Almelo Centraal. Daarnaast speelt ook de veroudering van en bebouwing binnen het gebied een rol om te kiezen voor herontwikkeling. Het gebied vraagt om een inrichting die past bij de huidige tijdsgeest waarbij sprake is van meervoudig ruimtegebruik. Het gebied moet worden getransformeerd naar een levendige woonbuurt met verschillende voorzieningen. Hierbij zetten we in op vergroening, verduurzaming en klimaatadaptatie.

De aanwezigheid van het vele water in en nabij het plangebied, jachthaven, stadsstrand en het kanaal Almelo-Nordhorn, maakt dit gebied uniek ten opzichte van veel andere spoorzones in Nederland. Het geeft Westerdok een geheel eigen identiteit. Er zijn kansen om dit te versterken door in te zetten op meer verblijffuncties en groen langs het water. Bij de stedelijkheid van Westerdok is een dergelijke kwalitatief goede openbare ruimte van groot belang.

De transformatie van Westerdok biedt de kans om verschillende stadsdelen zoals de binnenstad, Indië en Station goed te verbinden. Het Kanaalpark moet dit nog eens gaan versterken.

Westerdok wordt een prettige plek om te wonen, te werken en te verblijven. Wonen wordt de nieuwe primaire functie van het gebied en een toekomstbestendig woongebied is levendig, toegankelijk, leefbaar en biedt kansen op maatschappelijke en economische activiteiten. Ook zorgen de aanwezige haven en het kanaal voor een potentie aan verschillende functies. Dit vertaalt zich in het uitgangspunt dat in het gebied naast 'wonen' ook andere functies mogelijk worden gemaakt, die zich goed verhouden tot wonen. Zo wordt het gebied ook aantrekkelijk om te verblijven, te recreëren en ondernemen, niet alleen voor de nieuwe bewoners, maar voor alle Almeloërs en mensen die Westerdok wandelend of fietsend doorkruisen of er komen om te werken. Bij de invulling van niet-wonen functies in Westerdok wordt nauw aangesloten op de ontwikkeling van de binnenstad, met

als doel een complementaire invulling te realiseren die bijdraagt aan een evenwichtig en aantrekkelijk stadscentrum.

In Westerdok wordt teven belang gehecht aan een duurzame, klimaat adaptieve en groene inrichting. Dit helpt wateroverlast en hittestress voorkomen en zorgt voor een aantrekkelijke uitstraling en betere leefbaarheid.

### 4.3 Maatschappelijke ambities

De gebiedsontwikkeling Westerdok levert een belangrijke bijdrage aan het binden van talent. Dat gebeurt door het ontwikkelen van een passend en betaalbaar woningaanbod en aantrekkelijke stedelijke voorzieningen nabij het intercystation. Het wordt hiermee mogelijk voor de jeugd van nu om straks in Almelo te blijven wonen en werken als zij dit willen.

De nieuwe wijk wordt bovendien onderdeel van het Kanaalpark dat Westerdok met de binnenstad en het groene ommeland verbindt. De aanleg van het Kanaalpark begint in Westerdok en biedt toekomstige bewoners, Almeloërs en bezoekers een prettige omgeving met volop ruimte voor vertoeven, sporten en spelen. Ook wordt de biodiversiteit vergroot. De groene omgeving rondom Westerdok heeft ook een positief effect op gezondheid en stimuleert sociale interactie. Een groene leefomgeving met ruimte voor ontmoeting bevordert welzijn, stimuleert beweging en voorkomt zorgvragen.

Bij de verdere uitwerking van de openbare ruimte dient rekening gehouden te worden met toegankelijkheid voor mensen met een fysieke of cognitieve beperking, zoals ouderen, minder validen en mensen met dementie. Hierdoor kan de inrichting bijdragen aan een inclusieve leefomgeving die eenzaamheid tegengaat en sociale betrokkenheid stimuleert.

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

### 4.4 Economische Ambities

Voor wat betreft de economische ambities is de transformatie van Westerdok mede gericht op het versterken van de lokale economie en het creëren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Binnen de ontwikkeling wordt aanzienlijke ruimte gereserveerd voor een werk-, cultuur- en voorzieningenprogramma, verspreid over beeldbepalende locaties in het gebied. Hierbinnen krijgen functies een plaats die passen bij de leefstijl van de bewoners (huidig en toekomstig) en een bijdrage leveren aan de levendigheid van de openbare ruimte.

De economische invulling richt zich op maatschappelijke voorzieningen, kleinschalige bedrijfsruimtes, sport en cultuur en horeca. Daarnaast bestaat er de mogelijkheid om ruimte te bieden aan een hotel of short-stay concept voor tijdelijke werknemers, zakelijke reizigers en toeristen. De gemeente streeft naar een economische invulling die complementair is aan de binnenstad, zodat ongewenste concurrentie wordt voorkomen en het centrum wordt versterkt. Deze mix van functies draagt bij aan een dynamische stadswijk waar wonen, werken en ondernemen samenkomen.

## 5 Doorvertaling ambities

Om de in het vorige hoofdstuk geschetste ambities waar te kunnen maken, zijn er kaders, richtlijnen en ontwerpprincipes noodzakelijk om een samenhangende en duurzame ontwikkeling van het gebied te waarborgen waar alle ontwikkelende partijen zich aan vast kunnen houden bij de uiteindelijke uitwerking. Dit hoofdstuk gaat per onderwerp in op deze ontwerpprincipes, kaders en richtlijnen.

### 5.1 Woningbouw en bouwhoogte

In Westerdok worden 500-600 woningen toegevoegd. Dit is inclusief de huidige rechtbank, waarbij de voorkeur is om deze te transformeren met een mix van woningen en stedelijke functies in de plint. De woningen worden gebouwd naar een verdeling van ca. 30% sociale huur, 40% middensegment en 30% duur segment.

Ingezet gaat worden op een gevarieerd bouwbeeld met een mix van lage, middelhoge en hoge bebouwing die inspeelt op de omgeving. De lage bebouwing moet gaan bestaan uit grondgebonden woningen en zal zorgen voor een passende aansluiting op de bestaande wijk. Middelhoge bebouwing van vier tot vijf lagen moet bijzondere plekken gaan accentueren en gaat bijdragen aan een stedelijk karakter. Op strategische locaties worden hoogteaccenten toegevoegd in de vorm van torens van 25 tot 70 meter. Deze hoogbouw versterkt de stedelijke beleving en gaat belangrijke plekken in het gebied markeren. Bij het ontwerp van de torens wordt rekening gehouden met privacy, windhinder, slagschaduw en sociale veiligheid. De torens gaan met open plinten tevens bijdragen aan de levendigheid van de openbare ruimte.

### 5.2 Groen en gezondheid

Westerdok wordt een gezonde, groene buurt die uitnodigt tot gezond en actief leven. De grote hoeveelheid verharding wordt verminderd en aan de openbare ruimte in Westerdok wordt minimaal 10.000 m<sup>2</sup> groen toegevoegd. Hiermee wordt bijgedragen aan verkoeling en wordt de waterberging vergroot. De wijk wordt opgebouwd rondom groene straten en hofjes met ruimte voor spelen waar burens elkaar kunnen ontmoeten. De waterkant wordt groen en recreatief ingericht. Met wandelroutes/adars, speelplekken en een klimaatbestendige inrichting ontstaat een prettige leefomgeving met volop ruimte voor sport, ontspanning en verblijfskwaliteit. Dit groen draagt tevens bij aan het versterken van de samenhang met omliggende buurten.

### 5.3 Bereikbaarheid en mobiliteit

Gelet op de centrale ligging in Almelo en de nabijheid van het station wordt in Westerdok het STOMP-principe (Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, 'Mobility as a service' en dan de Privéauto) toegepast om de bereikbaarheid en mobiliteit te verbeteren. Daarnaast zullen er autoluwe straten/plekken worden ingericht en worden De Grenzen en de Haven Noordzijde afgewaardeerd om een prettige openbare ruimte te stimuleren. Voor auto- en busverkeer wordt de Stationsstraat verbreed, zodat het verkeer daar straks in én uit kan.

Voor de voetganger heeft meer ruimte nodig. Die wil zich niet alleen veilig kunnen verplaatsen, maar heeft ook behoefte aan echte verblijfsplekken waar je elkaar ontmoet.

De auto's bevinden zich zoveel mogelijk uit het straatbeeld en het langzaam verkeer krijgt zoveel mogelijk ruimte. Voor de nieuwe wijk wordt de Henri Dunantstraat de hoofd ontsluitingsroute. De bestaande buurt houdt z'n eigen aansluiting op de Brugstraat. Parkeren gebeurt binnen de velden, het liefst in een gebouwde parkeervoorziening. Bezoekers kunnen van de, al dan niet vernieuwde, mobiliteitshub bij het station gebruikmaken. Huidige bewoners blijven op eigen erf en op straat parkeren.

## 5.4 Natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie en circulariteit

De gemeente zet in op natuurinclusief bouwen. In het vervolg van het plan- en ontwikkelproces worden afspraken met marktpartijen gemaakt over onder meer het vergroenen van daken en gevels en bijvoorbeeld het inbouwen van nestkasten. Duurzaamheid is de kern van de herontwikkeling. Er worden zoveel mogelijk groene en klimaatadaptieve maatregelen geïntegreerd en waar mogelijk worden biobased materialen gebruikt. De ontwikkeling van het Kanaalpark levert hier tevens een grote bijdrage aan.

## 5.5 Energie en netcongestie

De energietransitie en de toenemende vraag naar elektriciteit zorgen in veel regio's voor netcongestie (een overbelasting van het elektriciteitsnet). Dit vormt een potentieel knelpunt bij de herontwikkeling naar woningbouw. Voor een toekomstbestendige ontwikkeling is het van belang om de impact van netcongestie goed in beeld te brengen. Dit vraagt om nauwe afstemming met de netbeheerder en het vroegtijdig verkennen van slimme oplossingen, zoals energiehubs, lokale opwek en opslag, of fasering van de ontwikkeling. Netcongestie is daarmee een belangrijk thema dat in de verdere planvorming zorgvuldig onderzocht en meegenomen gaat worden. Voor Westerdok wordt gestreefd naar energieneutraliteit op gebiedsniveau. Bij transformatie en nieuwbouw gaan gebouwen van het aardgas af. Dat vraagt goede isolatie.

## 5.6 Maatschappelijk en sociaal

Almelo stimuleert gezond gedrag en bewoners moeten actief en gezond kunnen leven. Dat stelt eisen aan het ruimtegebruik en de inrichting van de leefomgeving. Er is behoefte aan aangename (groene en koele) plekken voor ontmoeting, goede en aantrekkelijke fiets- en looproutes naar scholen, winkels, parken en voorzieningen. Bij nieuwe ontwikkelingen is een veilige, gezonde en toegankelijke leefomgeving het uitgangspunt. Commerciële en maatschappelijke voorzieningen kunnen een gebied een aantrekkelijkere plek maken om te wonen en vergroot de leefbaarheid. Dat dient dan ook het maatschappelijk doel van ontmoeting. Bij de uitwerking van de plannen wordt onderzocht welke voorzieningen nodig zijn in de buurt en passend zijn in aansluiting op bestaande structuren in de omgeving.

## 5.7 Voorzieningen

De ambitie van het programma is om Westerdok te transformeren naar een stedelijk gebied met niet alleen wonen, maar ook vooral buurtgerichte voorzieningen (zoals huisartsen, kinderopvang en dagelijkse boodschappen). Op beeldbepalende plekken is hiervoor ruimte. Het beoogde voorzieningenniveau en type voorzieningen is een thema voor verdere uitwerking van de plannen en worden in verdere afstemming met andere ontwikkelingen binnen Almelo opgepakt.

## 6 Omgevingsaspecten

Voor de uitwerking van de plannen is een breed scala aan onderzoeken t.a.v. de relevante omgevingsaspecten noodzakelijk. Te denken valt aan onder andere bodem, lucht en ecologisch onderzoek. Om het Omgevingsprogramma te kunnen aanbieden aan het college is op een aantal elementen, die met het oog op de herontwikkeling het meest relevant zijn, een vooronderzoek verricht.

### 6.1 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 500 tot 600 woningen met stedelijke 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 Westerdok 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 stedenbouwkundig vlekkenplan (zie paragraf 2.2) door Antea een plan-mer-voorbeoordeling uitgevoerd. Daaruit kan het volgende worden geconcludeerd:

*De gemeente Almelo heeft een ontwikkelplan opgesteld voor de herontwikkeling van Westerdok. 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. Er treden geen wezenlijke negatieve effecten op of effecten kunnen afdoende worden beperkt/voorkomen door mitigerende maatregelen. Deze maatregelen, op het gebied van geluid, ecologie, water, bodem, veiligheid en mobiliteit die negatieve milieueffecten moeten voorkomen of gaan beperken, 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 nu is dat er geen noodzaak is om een plan-mer-procedure te doorlopen voor de herontwikkeling van Westerdok.*

In het vervolg van dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de onderwerpen die bij de mer-voorbeoordeling zijn betrokken.

## 6.2 Milieueffecten en stikstof

Voor de herontwikkeling van Westerdok 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. Bij het definitieve Omgevingsprogramma 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.

## 6.3 Flora en fauna

De quickscan natuurwaarden is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Het onderzoek had tot doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten, gebieden of houtopstanden aanwezig zijn die volgens de natuurbescherming onder de Omgevingswet een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

Uit het onderzoek blijken geen belemmeringen ten aanzien van de beoogde planontwikkeling te bestaan. Voor enkele soorten wordt geadviseerd te zijner tijd nader onderzoek te doen. Dit wordt uitgevoerd zodra het plan nader is uitgewerkt en krijgt een plek in de Omgevingsplanprocedure.

## 6.4 Verkeer

Er is een eerste verkeersonderzoek uitgevoerd voor de gebiedsontwikkeling Westerdok. Er is hierbij in beeld gebracht met welke verkeersgeneratie rekening moet worden gehouden. Uit het onderzoek is gebleken dat dankzij de centrale ligging nabij station Almelo en het stadscentrum de verkeersdruk per woning relatief laag is. De toename van verkeer verspreidt zich goed over het stedelijk netwerk, waardoor er geen nieuwe knelpunten ontstaan op de omliggende wegvakken en kruispunten. Wel neemt de belasting op bestaande drukke routes zoals het Stationsplein en de Henriëtte Roland Holstlaan mogelijk iets toe, maar blijft het binnen acceptabele marges.

Voor de gebiedsontwikkeling Westerdok betekent dit dat de geplande ontwikkeling verkeerskundig haalbaar is binnen de bestaande infrastructuur, mits bij de verdere planuitwerking aandacht wordt besteed aan lokale ontsluiting en eventueel benodigde mobiliteitsmaatregelen. De nabijheid van het station en centrum draagt bij aan een lagere autogeboondenheid. De spreiding van verkeer over het netwerk ondersteunt een robuuste en toekomstbestendige ontwikkeling van het gebied.

## 6.5 Geluid

Ten behoeve van de ontwikkeling van Westerdok is een eerste akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het akoestisch onderzoek wordt voorlopig vastgesteld dat alle bouwblokken binnen het plangebied de standaardwaarde voor geluidbelasting door wegverkeer overschrijden (maximaal 63 dB), maar nergens de grenswaarde van 70 dB. Ook voor railverkeer zijn op enkele plekken overschrijdingen van de standaardwaarde berekend zonder overschrijding van de grenswaarde. Daarnaast is er op enkele locaties sprake van overschrijdingen van de standaardwaarde door bedrijfsactiviteiten, waarbij de feitelijke situatie maatgevend is. Vooral de brandweerkazerne levert een relevante bijdrage aan de geluidbelasting in Westerdok, met name in de directe omgeving. Bij verdere planuitwerking is het van belang om hiermee rekening te houden, bijvoorbeeld door het toepassen van geluidwerende maatregelen of het positioneren van niet-geluidgevoelige functies aan de meest belaste zijden. Ook wordt met de brandweer verkend of het feitelijk geluidsniveau omlaag gebracht kan worden. Dit wordt in de nadere uitwerking van het plan en richting het Omgevingsplan meegenomen.

De akoestische situatie vraagt om gerichte maatregelen zoals geluidluwe gevels, gevelisolatie en stedenbouwkundige afscherming. Hoewel de grenswaarden niet worden overschreden, is het belangrijk om bij de verdere planuitwerking rekening te houden met de positionering van gevoelige functies en het toepassen van geluidbeperkende maatregelen te onderzoeken om een gezonde leefomgeving te waarborgen.

## 6.6 Externe veiligheid

Met het oog op de ontwikkeling van Westerdok is een onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheid. Voor de ontwikkeling van Westerdok is vastgesteld dat het plangebied niet binnen de plaatsgebonden risicocontour van de spoorlijn Deventer-Almelo-Hengelo valt, waarmee wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden voor het plaatsgebonden risico. Wel ligt een aanzienlijk deel van Westerdok binnen het brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebied van deze spoorlijn. Dit betekent met het oog op het gemeentelijk externe veiligheidsbeleid dat in een deel van Westerdok geen zeer kwetsbare functies mogen worden gevestigd. Voor woningen (kwetsbare functies) zijn maatregelen niet verplicht, maar kunnen andere beschermingsmaatregelen zoals gerichte risicocommunicatie en vluchtroutes worden toegepast. De ligging van de brandweerkazerne binnen Westerdok draagt positief bij aan de bestrijdbaarheid van incidenten.

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.

## 7 Participatie

### 7.1 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

7 maart 2023 – Bewonersavond Westerdok

12 mei 2023 – Kort & Krachtig Festival

9 oktober 2023 – Inloopavond Ontwikkelvisie

9 juli 2024 – Informatiebijeenkomst Stedenbouwkundig Plan

29 september 2025 – Informatiemarkt Westerdok/Achter de Molen/Kanaalpark

Doorlopend – Inloop op afspraak tijdens het tweewekelijkse Werkatelier Almelo

### 7.2 Inspraakprocedure Omgevingsprogramma Westerdok

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 Westerdok 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.

## 8 Uitvoeringsstrategie

### 8.1 Stappen

Het Omgevingsprogramma Westerdok beschrijft de gemeentelijke ambities en doelen voor de ontwikkeling van het gebied Westerdok. 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:

#### Ontwikkelen Stedenbouwkundig Plan

Binnen de kaders van voorliggend Omgevingsprogramma is een stedenbouwkundig plan voor Westerdok ontwikkeld. Het stedenbouwkundig plan geeft inzicht in de beoogde stedenbouwkundige opzet van de gebiedsontwikkeling op hoofdlijnen, met een uitwerking van een beoogd programma. Het stedenbouwkundig plan biedt een eerste doorkijk naar de haalbaarheid van het plan en legt de basis voor de verdere uitwerking in de vorm van een Omgevingsplan en in een latere fase het inrichtingsplan (openbare) ruimte. Voor het stedenbouwkundig plan wordt ook een participatietraject doorlopen.

#### Omgevingsplan

Als vervolgstap na voorliggend Omgevingsprogramma en stedenbouwkundig plan, 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.

#### Anterieure overeenkomsten met grondeigenaren

Er wordt toegewerkt naar het overeenkomsten 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.

### 8.2 Ontwikkelproces

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 Westerdok op start bouw per voorjaar 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. 500-600 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 woon- en werkgebied.

## Middelen en capaciteit

Het Omgevingsprogramma kent in de basis een doorlooptijd tot en met 2037. Om uitvoering te kunnen geven aan de het Omgevingsprogramma zijn met een voorbereidingskrediet de benodigde middelen gereserveerd tot opstellen wijziging Omgevingsplan. Met een door de raad vastgestelde grondexploitatie (GREX) wordt vervolgens continuïteit de inzet van voldoende middelen en capaciteit geborgd.

## 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 Westerdok 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 Westerdok 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.

## 8.3 Financiële consequenties

Om ontwikkeling van Westerdok 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 ontwikkelplan verder moet worden uitgewerkt om uiteindelijk het Omgevingsplan te kunnen aanpassen. Met een Grondexploitatie (GREX) zijn de financiële consequenties van de ontwikkeling van Westerdok 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. Een tekort kan echter worden gedekt vanuit de gemeentelijke reserves en door Rijksbijdragen en -subsidies. 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 Westerdok 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 grondeigenaren. 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. Met ontwikkelende partijen in het projectgebied worden overigens nog afspraken gemaakt over kostenverhaal waarmee eventuele nadeelcompensatie als gevolg van een uiteindelijk 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.

## 8.4 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 het Omgevingsprogramma niet strijdig is met de Almelose Omgevingsvisie en de raad reeds positief heeft besloten over de Ontwikkelvisie Almelo Centraal hoeft geen richtinggevend besluit van de raad gevraagd te worden over het Ontwerp Omgevingsprogramma. Het ontwerp van het Omgevingsprogramma Westerdok 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](http://www.regelsopdekaart.nl)